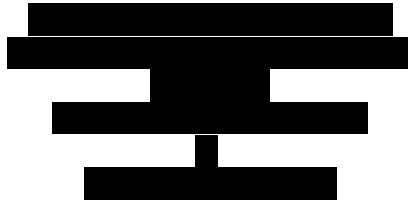


## TRIBUNALE DI ROVIGO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
**Lucrezia Securitisation Srl**  
con sede in Roma (RM)

contro:



N. Gen. Rep. **222/2023 + 2/2024**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**  
Custode Giudiziario: **IVG**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### LOTTO N. 1

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**  
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I  
Partita IVA: 00835750290  
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo  
telefono: 0425 29294  
email: [vanni.cant@gmail.com](mailto:vanni.cant@gmail.com)



Beni in **Montagnana (PD)**  
**Via Dell'Economia n. 4/A**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa (vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Porzione di capannone ad uso magazzino con uffici, costituita da n. 2 unità immobiliari contigue elevate al piano terra con area scoperta di pertinenza. Il tutto è sito in Comune di Montagnana (PD) Via Dell'Economia n. 4/A.**

**Quota di diritto che si vende: 1/1 della piena proprietà superficaria**

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Montagnana

Intestazione:

**COMUNE DI MONTAGNANA** con sede in Montagnana c.f.: 00660400284 - proprietà per l'area

██ - proprietà superficaria 1/1

**Foglio 36 mapp. 638 subalterno 6**, cat. D/7, PT, Via Del Commercio n. 10, Rendita € 4.562,00

**Foglio 36 mapp. 638 subalterno 7**, cat. D/7, PT, Via Del Commercio n. 10, Rendita € 4.078,00

**N.B.:** si segnala che l'indirizzo riportato nelle risultanze catastali non è aggiornato, in quanto l'attuale indirizzo risulta essere: Via Dell'Economia n. 4/A.

Catasto Fabbricati Comune di Montagnana

Partita A

**Foglio 36 mapp. 638 subalterno 5**, bene comune non censibile (cortile) ai subb. 6 e 7.

L'area su cui insiste detta porzione di fabbricato è così di seguito censita:

Catasto Terreni Comune di Montagnana

Partita 1

**foglio 36 mappale 638**, Ente Urbano, superficie catastale are 86.77

(dati derivanti da: Tipo Mappale del 07/10/2002 Pratica n. 22522 in atti dal 07/10/2002 n. 9458.1/2002)

**Non si rilevano variazioni dalla data del pignoramento a quella del presente rapporto di valutazione.**

**CONFINI DEL LOTTO:**

nord: C.F. Fg. 36 mapp. 638 subb. 10-8-9-10

est: mapp. C.F. Fg. 36 mapp. 638 sub. 10

sud: C.T. Fg. 36 mapp. 640-643-646

ovest: C.T. Fg. 36 mapp. 576

Salvis

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Porzione di capannone ad uso magazzino con uffici, costituita da n. 2 unità immobiliari contigue elevate al piano terra con area scoperta di pertinenza. Il tutto è sito in Comune di Montagnana (PD) Via Dell'Economia n. 4/A.



Caratteristiche zona: periferica, artigianale a traffico normale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree periferiche, artigianali ed agricole.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti in prossimità del centro abitato.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente una parte dell'immobile inclusa nel mapp. 638 sub. 6 (*locali ad uso ufficio*) e nel mapp. 638 sub. 5 (*porzione di area esterna*) risulta locata a [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione commerciale immobiliare del tipo 6+6 stipulato in data 01/09/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova il 17/09/2019 al n. 013002 Serie 3T. Canone annuo = € 2.400,00 oltre IVA, da pagarsi anticipatamente entro il 15 settembre di ogni anno.

Con integrazione del contratto di locazione in data 01/01/2021, le parti hanno concordato una revisione del canone in ragione degli effetti negativi causati dall'emergenza sanitaria da Covid-19, stabilendo una riduzione del canone annuo da € 2.400,00 precedenti a **€ 1.600,00**.

Successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Padova veniva registrato un'ulteriore atto di integrazione del contratto di locazione in data 08/11/2022 (atto registrato al n. 8101 serie 3 del 07/12/2022) con cui la [REDACTED] modificava ed aumentava il numero dei locali in locazione ad uso uffici e servizi (fino ad una superficie complessiva di mq. 89,70), nonché l'area scoperta esterna (fino ad una superficie complessiva di mq. 170).

Tutto ciò, senza apportare variazione all'ultimo canone annuo di € 1.600,00 sopraindicato (*vedasi contratti – Allegato n. 2*).

**Detti contratti, in quanto stipulati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, sono da ritenersi opponibili alla presente procedura esecutiva.**

#### 3.1 VALUTAZIONE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE:

Si ritiene congruo l'importo di € 1.600,00 concordato dalle parti. Ciò in ragione dell'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di Montagnana (PD), dello stato di fatto degli immobili e delle spese varie sostenute dalla ditta conduttrice per migliorie e manutenzione dei locali (*vedasi contratti e fatture spese – Allegato n. 2*).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ///*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: ///*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: derivanti dalla proprietà superficaria e dal contratto di locazione in essere con relative servitù.*

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** (*attiva*) a favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto S.C. A R.L. con sede in Montagnana (PD) contro [REDACTED] (*debitore non datore di ipoteca*) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Alberti Luigi di Legnago in data 27/02/2002 rep. n. 91459, iscritto a Este in data 13/03/2002 ai nn. 1470/240.

Importo totale: € 464.811,21

Importo capitale: € 361.519,83



A margine risulta:

**Ipoteca in rinnovazione nn. 5435/697 del 28/09/2021** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/02/2002 notaio Alberti Luigi di Legnago rep. n. 91459.

**Ipoteca volontaria** (attiva) a favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto S.C. A R.L. con sede in Montagnana (PD) contro [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Alberti Luigi di Legnago in data 27/02/2002 rep. n. 91460, iscritto a Este in data 13/03/2002 ai nn. 1471/241.

Importo totale: € 206.582,76

Importo capitale: € 154.937,07

A margine risulta:

**Ipoteca in rinnovazione nn. 5388/690 del 24/09/2021** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/02/2002 notaio Alberti Luigi di Legnago rep. n. 91460.

**Ipoteca giudiziale** (attiva) a favore Banca Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Soc. Coop. con sede in Montagnana (PD) contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del 06/12/2013 rep. 7459 Pubblico Ufficiale Tribunale di Rovigo iscritto a Este in data 31/12/2013 ai nn. 6292/877.

Importo totale: € 200.000,00

Importo capitale: € 120.000,00

**Ipoteca di rinnovazione** (attiva) a favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto S.C. A R.L. con sede in Montagnana (PD) contro [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Alberti Luigi di Legnago in data 27/02/2002 rep. n. 91460, iscritto a Este in data 24/09/2021 ai nn. 5388/690.

Importo totale: € 206.582,76

Importo capitale: € 154.937,07

**Ipoteca di rinnovazione** (attiva) a favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto S.C. A R.L. con sede in Montagnana (PD) contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Alberti Luigi di Legnago in data 27/02/2002 rep. n. 91459, iscritto a Este in data 28/09/2021 ai nn. 5435/697.

Importo totale: € 464.811,21

Importo capitale: € 361.519,83

**Ipoteca legale** (attiva) a favore dell'Agencia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM) c.f.: 13756881002 contro [REDACTED] atto in data 06/12/2021 rep. n. 3731/7721, iscritto a Este in data 09/12/2021 ai nn. 7107/910.

Importo totale € 306.642,04

Importo capitale € 153.321,02

**Ipoteca legale** (attiva) a favore dell'Agencia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM) c.f.: 13756881002 contro [REDACTED] atto in data 13/09/2023 rep. n. 4934/7723, iscritto a Este in data 15/09/2023 ai nn. 5110/600.

Importo totale € 72.828,66

Importo capitale € 36.414,33



4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Lucrezia Securitisation Srl con sede in Roma (RM) contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 05/12/2023 rep. n. 2957 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, trascritto a Este in data 21/12/2023 ai nn. 7193/5168.

Riferito alla piena proprietà superficaria.

**Pignoramento** a favore di Lucrezia Securitisation Srl con sede in Roma (RM) contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 20/12/2023 rep. n. 3099 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, trascritto a Este in data 17/01/2024 ai nn. 308/235.

Riferito, oltre ad altri beni, alla piena proprietà superficaria del presente lotto n. 1.

**5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Classe energetica: C (con riferimento al certificato energetico del 23/06/2015, relativo solo alla parte di capannone attualmente locata a [REDACTED]):

**6. PROVENIENZA:**

**Attuali ditte proprietarie:**

[REDACTED] - propr. 1/1 piena proprietà superficaria

**COMUNE DI MONTAGNANA** con sede in Montagnana c.f.: 00660400284 - propr. 1/1 di proprietà dell'area

**Ditte proprietarie dal 20/12/2000 all'attualità** in forza di titolo ultraventennale, più precisamente:

- atto di compravendita a rogito notaio Franco Roberto di Padova (PD) in data 20/12/2000 rep. n. 73274/10.872, reg.to a Padova il 05/01/2001 al n. 22 Serie 2V e trascritto a Este in data 18/01/2001 ai nn. 194/281.

Venditori della proprietà superficaria: [REDACTED]

\* \* \*

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo: n. 11932/95**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili (art. 31 lett. d) legge n. 457 del 05/08/1978

Per lavori: nuova costruzione di un capannone artigianale da edificare in zona P.I.P.

Rilascio: 17/10/1995

**Identificativo: n. 20519/98**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di Variante in corso d'opera

Per lavori: nuova costruzione di un capannone artigianale da edificare in zona P.I.P.

Rilascio: 15/10/1998

**Identificativo: n. 4389/01 - 1818**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili

Per lavori: Variante al capannone artigianale ubicato in zona P.I.P. per la suddivisione interna in due unità produttive

Rilascio: 24/01/2002



**N.B.:** in riferimento alla sopraindicata pratica edilizia, si segnala l'avvenuta attestazione dell'agibilità che risulta registrata in data 18/12/2003 con n. 3024.

**Identificativo: n. 10286**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia d'Inizio Attività

Per lavori: allacciamento alla Pubblica Fognatura Comunale di un impianto di depurazione in Via del Commercio

Data: 15/05/2006

**Identificativo: n. 10458**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia d'Inizio Attività Tardiva in Sanatoria

Per lavori: apertura passo carraio

Data: 19/05/2010

**Identificativo: n. 12435**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia d'Inizio Attività – Piano Casa ai sensi della L.R. n. 14/2009

Per lavori: ampliamento fabbricato artigianale per ricavo nuovi uffici

Data: 11/07/2011

**N.B.:** si precisa che l'ampliamento di cui alla suddetta pratica edilizia non risulta essere stato realizzato.

**Identificativo: n. 10954/2014 - 10840**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: modifiche interne e formazione di un blocco uffici a servizio di una porzione di unità ad uso artigianale

Rilascio: 08/06/2015

**N.B.:** in riferimento alla sopraindicata pratica edilizia, si segnala la comunicazione di fine lavori con contestuale richiesta di agibilità pervenuta al SUAP in data 02/07/2015 ed assunta agli atti al n. 12816 di prot. del 06/07/2015. Così come riportato nella comunicazione in data 15/01/2016 prot. n. 908, la pratica si ritiene correttamente perfezionata con la documentazione pervenuta al Comune di Montagnana tramite portale telematico in data 02/07/2015, successivamente integrata in data 11/11/2015 prot. n. 21807 del 12/11/2015 (a seguito di richiesta in data 14/07/2015 prot. n. 12816/15-13542) ed integrata ulteriormente in data 19/11/2015 prot. n. 22628 del 24/11/2015.

**7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:**

Si rileva una sostanziale rispondenza dello stato di fatto della porzione di capannone agli elaborati di progetto assentiti dal Comune di Montagnana, fatta eccezione per le seguenti difformità:

**Quanto all'unità immobiliare mapp. 638 sub. 6:**

- modeste differenze della superficie complessiva della zona uffici/locali accessori con conseguenti variazioni della superficie degli stessi locali,
- aumento dell'altezza degli stessi locali, da ml. 2,70 di progetto a ml. 2,79 circa di fatto (il tutto contenuto nel volume complessivo della porzione di capannone autorizzata),
- aumento dell'altezza utile del zona magazzino, da ml. 5,20 di progetto a ml. 5,25 circa di fatto (il tutto rientrando nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34 del DPR n. 380/01 e s.m.i.),
- apertura di un foro di finestra tra un ufficio ed il ripostiglio,
- apertura di un foro di finestra tra il suddetto ripostiglio ed il magazzino,
- apertura di due fori di finestra tra il locale archivio ed il magazzino.
- apertura di un ampio foro di collegamento tra l'unità immobiliare mapp. 638 sub. 6 e l'unità immobiliare mapp. 638 sub. 7.



**Quanto all'unità immobiliare mapp. 638 sub. 7:**

- modeste differenze della superficie complessiva della zona uffici/locali accessori con conseguenti variazioni della superficie degli stessi locali autorizzati,
- aumento dell'altezza utile della zona magazzino, da ml. 5,20 di progetto a ml. 5,25 circa di fatto (il tutto rientrando nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34 del DPR n. 380/01 e s.m.i.),
- elevazione di una parete divisoria adiacente alla stessa zona uffici con la realizzazione non autorizzata di un locale multiuso con superficie netta di mq. 23,60 circa.

**Interventi di regolarizzazione urbanistica:**

Si prevede un intervento di sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., per le modifiche interne sopraindicate.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione, comprese spese tecniche = € 8.000,00 circa (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

**NOTA BENE:**

*si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda delle tariffe del professionista incaricato dall'acquirente per le attività tecniche da eseguirsi, nonché dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune.*

*In relazione a quest'ultima, si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.*

**7.2 CONFORMITA' CATASTALE:**

Si rileva una sostanziale rispondenza dello stato di fatto della porzione di capannone alle due planimetrie catastali ultime in atti (risalenti al 24/06/2015), fatta eccezione per le suddette difformità interne relative ad entrambe le unità immobiliari (mapp. 638 sub. 6 e sub. 7) di cui sopra al punto 7.1.3, per le quali si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio di Padova) nell'ambito della sopraindicata regolarizzazione urbanistica da eseguirsi.

Costo presunto della pratica di aggiornamento catastale = € 4.000,00 (fatta salva una diversa valutazione del tecnico incaricato al momento della regolarizzazione).

Descrizione dell'immobile:  
**magazzino (Fg. 36 mapp. 638 subb. 6 e 7)**

Porzione di capannone ad uso magazzino con uffici, costituita da n. 2 unità immobiliari contigue elevate al piano terra con area scoperta di pertinenza. Il tutto è sito in Comune di Montagnana (PD) Via Dell'Economia n. 4/A.

**Composizione dell'unità immobiliare mapp. 638 sub. 6:**

magazzino (locale principale), archivio, ripostiglio, n. 2 uffici, anti w.c., n. 3 w.c., spogliatoio e centrale termica.

**Composizione dell'unità immobiliare mapp. 638 sub. 7:**

magazzino (locale principale), locale multiuso, spogliatoio, anti w.c., n. 3 w.c. e ufficio (attualmente adibito abusivamente a cucina).

Superficie commerciale complessiva (mapp. 638 subb. 6 e 7) = mq. 1.245,92 circa,

Superficie lorda complessiva (mapp. 638 subb. 6 e 7) = mq. 1.700 circa,

Altezza magazzino = ml. 5,25 circa

Altezza uffici e vani accessori = da ml. 2,70 circa a ml. 2,79 circa

**Struttura:**

pilastri in cls con tamponamento perimetrale in pannelli prefabbricati di cemento, divisorii



interni in muratura e copertura costituita da elementi prefabbricati in cls con sovrastanti pannelli ondulati in fibro-cemento senza amianto (come indicato nel progetto originario ed in discrete condizioni).

**Finiture:**

- pareti interne tinteggiate nei locali ad uso magazzino, intonacate e tinteggiate negli uffici /locali accessori,
- pavimenti in battuto di cemento (magazzini) e piastrelle di ceramica (zone uffici/locali accessori),
- porte interne: parte in pvc, parte del tipo REI tagliafuoco nei servizi, parte in legno (locali ufficio e archivio).
- portoni esterni: struttura in metallo con coibentazione (si rileva la mancata installazione di un portone esterno).
- serramenti di finestra in pvc con vetrocamera (zona uffici/locali accessori),
- w.c. con rivestimenti in ceramica ed accessori idrosanitari.

Sono ivi presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento (quest'ultimo costituito da una caldaia nell'apposita C.T. del mapp. 638 sub. 6, da un'altra caldaia murale nella porzione relativa al sub. 7, termoconvettori e termosifoni nella zona uffici e vani accessori), le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

**Area pertinenziale comune ai subb. 6 e 7:**

recintata e prevalentemente pavimentata in cemento, presenta due accessi carrai sul lato sud collegati alla pubblica via.

Superficie complessiva (calcolata su base catastale, compreso l'ingombro della porzione di fabbricato sovrastante oggetto di stima) = mq. 3.484 circa.

**NOTA:**

Si segnala che all'interno ed all'esterno del fabbricato sono presenti n. 8 containers di diverse tipologie e dimensioni, contenenti materiali vari. Il tutto di proprietà della ██████████ che, tramite ██████████, ha dichiarato che provvederà alla rimozione dei suddetti manufatti al momento della liberazione dell'immobile.

Inoltre, sull'area pertinenziale, nella porzione sud (attualmente locata a ██████████), si rileva l'installazione di una tettoia con sottostante serbatoio di carburante. Il tutto intestato alla stessa ██████████ che, tramite ██████████, ha dichiarato che provvederà alla rimozione dei suddetti manufatti alla data di cessazione dell'affitto.

**Calcolo della Consistenza**

**Determinazione delle superfici:**

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.)

Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Magazzini	superf. lorda	1.494,60	0,70	1.046,22
Porzione uffici e vani accessori	superf. lorda	191,15	1,00	191,15
Locale C.T. (mapp. 638 sub. 6)	superf. lorda	14,25	0,60	8,55
		<b>1.700,00</b>		<b>1.245,92</b>





\* \* \*

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Montagnana – PD (*Piano degli Interventi - Variante n. 6, Variante n. 7 adottata e Variante n. 8 adottata*), l'area di interesse risulta così di seguito classificata (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato):

#### **FG. 36 MAPP. 638:**

#### **ZONA "D" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE, AREE DI POSSIBILE EMERGENZA IDRAULICA P.A.I., ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO.**

Pertanto, valgono gli articoli di seguito riportati come stralcio delle N.T.O. della vigente strumentazione urbanistica generale:

-----

#### **ART. 25 ZONA "D" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

Nella zona produttiva di espansione con perimetrazione di obbligo P.U.A. l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, nel quale dovranno essere soddisfatte le 24 quantificazioni di aree standards ai sensi dell'art. 10 delle presenti N.T.O. Tale P.U.A. deve essere predisposto con i caratteri di cui all'art. 35 delle N.T. del P.A.T., in cui parte della zona è individuata come "Area di riqualificazione e riconversione", e nel rispetto delle destinazioni e parametri seguenti.

Nella zona produttiva di espansione senza perimetrazione di obbligo P.U.A. l'edificazione è subordinata ad intervento diretto, nel rispetto delle destinazioni e parametri seguenti ad esclusione dell'indicazione del lotto minimo.

Nella zona produttiva di espansione senza perimetrazione di obbligo P.U.A. attestata su via Luppia Alberi, individuata nel P.A.T. come "Area di riqualificazione e riconversione" con apposite direttive al P.I. (art. 35 N.T. del P.A.T.) gli interventi sono subordinati ad un P.U.A. di riordino e riqualificazione complessiva.

Tali zone sono riservate ad attività:

#### **Commerciali:**

Es. negozi di vendita, autosaloni, con superficie non superiore ai 1500 mq.; attività turistico-alberghiera ecc.

#### **Artigianali:**

Es. laboratori, magazzini di deposito connessi con il produttivo, mostre di servizio, autorimesse, ecc.

#### **Industriali:**

Es. officine meccaniche – impianti di trasformazione di semilavorati, fabbriche manifatturiere ecc.

#### **Direzionali e di servizio:**

Es. banche, servizi finanziari, mercati pubblici, mense aziendali, attività direzionali private, associazioni "no profit" culturali, politiche, sportive. Sono pure ammesse destinazioni di interesse generale ed aperte al pubblico quali palestre private, circoli sportivi, bowling, sale giochi, discoteche, impianti di autolavaggio, impianti di servizio lavanderia, ecc.

E' vietato l'insediamento e l'ampliamento delle seguenti attività produttive, depositi-magazzini di stoccaggio o trattamento a ciò preordinati, da considerarsi inquinanti o pericolose e/o tossico nocivi, quali:

- conerie e lavorazioni pelli;
- galvanotecnica e zincatura;
- gas tossici;
- aggressivi chimici, acidi e solventi;
- esplosivi;
- mangimi di origine animale;
- rifiuti solidi e liquami;
- rifiuti tossici e nocivi;
- liofilizzazione e produzione. Trattamento di farine animali;
- impianti e laboratori nucleari.

#### **Parametri edificatori**

- lotto d'intervento minimo mq. 1.500; sono consentiti gli accorpamenti di più lotti;
- la superficie massima coperta: 60% della superficie fondiaria;



**altezza:**

□ altezza max: mt. 18,00. Salvo che non siano richieste altezze superiori per motivi di carattere tecnologico specifico legati all'attività e dipendenti dal funzionamento di attrezzature speciali (giustificate da apposita relazione tecnica);

**distanze:**

□ distacco dai confini: ml. 5,00 o ½ dell'altezza del fabbricato in progetto oppure a distanza inferiore previo assenso del confinante registrato con efficacia limitata a quanto previsto dalla legislazione in materia;

□ distacco minimo tra fabbricati: ml. 10,00; se all'interno dello stesso lotto ed in presenza di pareti non finestrate la distanza potrà essere ridotta a ml. 6,00;

□ arretramento da strade e sue pertinenze, compresi marciapiedi e piste ciclabili: come previsto dal D.M. 1444/68 con un minimo di ml. 10,00;

□ recinzioni: dovranno uniformarsi all'altezza di cm 150 verso la viabilità pubblica (strade/parcheggi) con la parte cieca di cm. 100 dal livello marciapiede o sede viaria e comunque secondo quanto disposto dall'art. 62 e dall'art. 90 del Regolamento Edilizio Comunale;

□ gli accessi carrai dovranno rispettare quanto prescritto dal Nuovo Codice della strada per quanto attiene la necessità di consentire la sosta veicolare al di fuori della carreggiata stradale e quanto prescritto dal Responsabile dei LL.PP. e dal Comando Polizia Locale per quanto attiene la viabilità e la pubblica sicurezza;

□ le aree esterne dovranno essere sistemate secondo le seguenti direttive di massima:

□ l'ubicazione del 5% del verde privato dovrà essere posto in prossimità del fronte principale e prospiciente la viabilità di piano;

□ la quota del 5% di parcheggio interno potrà essere divisa in quota parte da riservare al personale dipendente e posizionata in luogo non d'immediato accesso mentre la rimanente dovrà essere posta in prossimità dell'ingresso a servizio degli avventori occasionali.

**Alloggio di servizio**

Per ciascun insediamento così come previsto dallo strumento di attuazione e comunque per singolo lotto è consentita la costruzione di alloggi per un volume max. di

mc. 800 per la residenza del proprietario e/o di dipendenti e tale volume dovrà essere preferibilmente integrato armonicamente nel complesso planivolumetrico dell'insediamento.

**Prescrizioni specifiche**

I corpi tecnici quali: silos, cisterne e vasche esterne, impianti di depurazione privati, ecc. non sono computabili ai fini degli indici di cui al punto precedente, dovranno comunque distare a ml. 5,00 dai confini con aree private o pubbliche fatta sola eccezione dei corpi esterni degli impianti di climatizzazione e dei gazebo diretti a realizzare spazi ombreggiati e permeabili (es. protezione per autoveicoli) secondo quanto disposto dall'art. 103 del Regolamento Edilizio Comunale.

**Impianti tecnologici "speciali" di cui alla Variante parziale al P.R.G. n. 1/2008**

Potranno altresì essere realizzati impianti tecnologici "speciali" i quali per la loro consistenza, conformazione strutturale e implicazioni d'ordine visivo interagiscono in modo consistente nell'assetto urbanizzato, realizzando un notevole impatto ambientale con richiamo analogico al dispositivo di cui all'articolo 17, comma 5, della Legge 1150/42 come integrata dalla 765/67 che prevede la preventiva approvazione di apposito Piano Particolareggiato o di Lottizzazione convenzionata con previsione planivolumetrica.

Si dovranno considerare impianti tecnologici "speciali" quelli che eccedono l'altezza di metri 25 e che sono costituiti da strutture particolarmente impattanti sotto l'aspetto visivo: così a titolo esemplificativo potranno essere costituiti da "torri piezometriche, silos di notevoli dimensioni, canne fumarie di notevole altezza, vani

ascensori, strutture metalliche particolari, carri ponte, ecc." mentre non saranno ritenuti tali gli impianti afferenti alla telefonia fissa e mobile".

Il progetto per la costruzione di detti impianti dovrà essere corredato di quanto necessario ad una congrua valutazione sia in termini di effettiva necessità e funzionalità dell'impianto, della sua sicurezza e del contesto ambientale del sito a seguito del suo inserimento.

Relativamente all'area con piano urbanistico attuativo approvato denominato "Frassenara 2" valgono le norme e le prescrizioni ivi previste ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

Per i fabbricati ed i relativi spazi scoperti di pertinenza ricompresi all'interno della zona produttiva con presenza di destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, sono ammessi gli interventi previsti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 lettere a), b), c), d), con possibilità di ampliamento del volume esistente del 20% e l'eventuale cambio di destinazione d'uso compatibile con la destinazione di zona.



### **Documentazione a corredo della richiesta**

I progetti dovranno essere corredati da una precisa e completa documentazione recante l'esatta indicazione delle lavorazioni che si intendono svolgere (layout) ed in ogni caso non potranno avere luogo attività nocive e pericolose, con divieto di deposito di materie e materiali putrescibili, conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative in materia.

Inoltre dovranno essere in ogni caso osservate le disposizioni in materia di:

- inquinamento acustico e luminoso;
- esalazione di prodotti maleodoranti o inquinanti;
- emissioni di polveri;
- realizzazione di impianti di smaltimento/trattamento di materiale

### **Aree attrezzate con destinazioni specifiche**

Nelle aree a standards di verde ricavate all'interno degli ambiti soggetti a P.U.A., si possono individuare e realizzare compatibilmente con la specifica finalità, aree da adibire a destinazione comunque di servizio e pubblica utilità quali:

- manifestazioni sportive, commerciali occasionali;
- percorsi e piste attrezzate da destinare a scuola guida ed all'educazione stradale;
- area attrezzata per la raccolta di rifiuti (ecocentro).

### **Norme per attrezzature di interesse pubblico**

Qualora l'Amministrazione Comunale richieda l'inserimento all'interno dello strumento di attuazione nelle zone "F" a standards, attrezzature di interesse pubblico queste dovranno uniformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 39 del Piano al quale si rinvia per l'aspetto dimensionale di massima e salvo poi essere precisate in sede di progettazione edilizia esecutiva.

### **Cabine ENEL**

Le cabine ENEL ad uso privato ed esclusivo a servizio delle attività produttive, potranno essere installate:

- ad una distanza dal confine con i privati non inferiore a cinque metri, fatto salva specifica autorizzazione redatta in forma legale del confinante;
- nelle fasce di rispetto stradale delle strade di lottizzazione e dagli standards pubblici a non meno di quanto previsto dal codice civile per le distanze delle costruzioni dai confini.

Tali impianti non dovranno in alcun caso realizzare situazioni di possibile pericolo alla viabilità sia pedonale che carraia.

E' d'obbligo l'acquisizione del parere dell'Ente proprietario della sede stradale e di quello della Polizia Locale.

-----

### **ART. 47 AREE DI POSSIBILE EMERGENZA IDRAULICA P.A.I.**

Trattasi di aree individuate, classificate e regolamentate da:

- a) Piano di Assetto Territoriale Intercomunale del Montagnanese;
- b) Piani, progetti, studi, predisposti da soggetti competenti sul territorio in materia di sicurezza idraulica (Piano di Indirizzo Idraulico del Consorzio di Bonifica Euganeo, Protezione Civile, ecc.).

Il Comune, d'intesa con la Regione e con i Consorzi di bonifica competenti, in concomitanza con la redazione degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali provvede ad elaborare il "Piano delle Acque" (PdA) quale strumento fondamentale per individuare le criticità idrauliche a livello locale ed indirizzare lo sviluppo urbanistico in maniera appropriata.

Il P.I., nel corso delle fasi operative, provvederà a definire il livello di rischio residuo legato ad ogni area sulla base della cartografia del P.A.T. e tenendo conto degli interventi di manutenzione e riassetto idraulico portati a termine.

Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, P.I. e P.U.A. dovranno essere corredati di specifico studio di compatibilità idraulica che valuti l'alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e individui idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria anche se realizzate all'esterno dell'ambito di intervento. Lo studio dovrà in particolare garantire la non alterazione del grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici, anche individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica e geologica tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:

- a) non aumentare i coefficienti di deflusso ed i coefficienti idrometrici relativamente alle singole aree di intervento, così da garantire la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle;
- b) permettere alla rete di smaltimento delle acque piovane di essere sempre in grado di sviluppare valori di portata massima almeno non superiore a quella stimabile nella situazione che precede



l'intervento stesso, con riferimento ad un tempo di pioggia pari al tempo di corrivazione della zona oggetto di intervento (stabilizzazione idraulica base);

c) prediligere nella progettazione delle superfici impermeabili basse o trascurabili, pendenze di drenaggio superficiale, rendendo più densa la rete dei punti di assorbimento;

d) incentivare l'uso di schemi costruttivi che rendano permeabili le pavimentazioni destinate agli stalli di sosta veicolare pubblici/privati;

e) salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo e contenere il ristagno. In particolare:

- salvaguardare e/o ricostruire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;

- rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;

- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica;

- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento;

f) nella progettazione delle reti di smaltimento delle acque piovane, prediligere basse pendenze e grandi diametri e valutare l'opportunità, ove compatibile con i livelli di falda e col tipo di terreno presente, di impiegare perdenti nel primo sottosuolo e/o tubazioni di tipo drenante, in ogni caso previo trattamento ambientale di rimozione del sedimento/inquinante correlato al flusso di prima pioggia e garantendo la manutentabilità del sistema di infiltrazione;

La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del P.I. e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.I., nel P.T.C.P., nel P.A.T. e delle indicazioni contenute all'interno degli studi di compatibilità idraulica.

In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi. Le opere necessarie a tal fine potranno rientrare tra quelle di interesse pubblico finanziate mediante lo strumento della perequazione urbanistica.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI DA P.A.T.**

Il P.I., nel corso delle fasi operative, provvederà attraverso la redazione del Piano delle Acque, ad indagare, definire e ripermire gli ambiti individuati dalla Tavola n. 3, "Carta delle Fragilità" del P.A.T.

I vincoli e le norme del P.A.I. e del P.T.C.P. finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

Tutti gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o incolumità dei luoghi, pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità è vietato:

- realizzare intubazioni o tombature dei corsi d'acqua superficiali;

- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;

- impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini.

#### **ART. 48: VINCOLO SISMICO**

La classificazione sismica del territorio comunale è finalizzata a disciplinare la progettazione e costruzione di nuovi edifici soggetti ad azioni sismiche, nonché la valutazione della sicurezza degli interventi di adeguamento su edifici esistenti soggetti al medesimo tipo di azioni.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI DA P.A.T.**

Dal punto di vista sismico, tutto il territorio comunale rientra nella classe 4 della nuova zonizzazione sismica, con grado di accelerazione orizzontale al suolo (ag) con probabilità di superamento del 10% in 50 anni <0.05g e con accelerazione orizzontale di ancoraggio allo spettro di risposta elastico pari a 0.05 g. La D.C.R.V. n° 67 del 3 dicembre 2003 prescrive che "per i comuni del Veneto ricadenti in zona 4, non vi è obbligo di progettazione antisismica, salvo che per gli edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità, durante gli eventi sismici, assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile nonché per gli edifici e le opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso".

Oltre alle norme contenute nella O.P.C.M. 3274/2003 e nella D.C.R.V. n.67, saranno da applicare le disposizioni contenute nella D.G.R.V. n.71/2008 e nella D.G.R.V. n. 3308 del 04.11.2008, nel D.M. 14 gennaio 2008, nell'O.P.C.M. n. 3519/2006.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà superficaria degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione e di manutenzione, la vetustà, la destinazione d'uso, ecc., procedendo quindi all'applicazione della seguente formula matematico-finanziaria:

$$V_s = R_x(q^n - 1) / r_x q^n$$

laddove:

**V<sub>s</sub>** = Valore proprietà superficaria

**R** = reddito medio annuo ottenibile dall'immobile (al netto di tutte le spese che gravano sul superficario)

**r** = saggio di sconto (ottenibile con la formula  $r = R/V$ , in cui **V** è il valore della piena proprietà degli immobili)

**n** = durata residua del diritto di superficie (anni 70)

$$q = 1 + r$$

## PROCEDIMENTO DI CALCOLO DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA (V<sub>s</sub>):

### Determinazione del reddito annuale netto R:

**R** = **RL** (reddito annuale lordo) – **Sp** (spese che gravano sulla proprietà superficaria che mediamente corrispondono al 20% del **RL**)

Pertanto:

$$RL = mq. 1.245,92 \text{ (superf. comm.)} \times \text{€/mq. } 1,80^* \text{ (valore locativo)} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 26.911,87$$

\* **N.B.:** si precisa che il suddetto valore unitario di €/mq. 1,80 è stato determinato con il metodo di stima M.C.A. - market comparison approach - basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentano caratteristiche sufficientemente simili al bene in oggetto, nonché sull'utilizzo degli asking prices (prezzi di offerta tramite annunci su siti web accreditati), previsto dalle norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili". Infine, si è pure tenuto conto dei valori unitari €/mq. riportati nella tabella O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

$$Sp = \text{€ } 26.911,87 \times 20\% = \text{€ } 5.382,37$$

$$R \text{ (reddito netto)} = \text{€ } 26.911,87 - \text{€ } 5.382,37 = \text{€ } 21.529,50$$

### Determinazione del saggio di sconto r

con l'applicazione della formula  $r = R/V$

laddove

**R** (reddito netto) = € 21.529,50 sopraindicati

**V** = valore della piena proprietà degli immobili, pari a:

superficie commerciale degli immobili pignorati: mq. 1.245,92 x €/mq. 300,00\*

\* **N.B.:** si precisa che il suddetto valore unitario di €/mq. 300,00 è stato determinato con il metodo di stima M.C.A. - market comparison approach - basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentano caratteristiche sufficientemente simili al bene in oggetto, nonché sull'utilizzo degli asking prices (prezzi di offerta tramite annunci su siti web accreditati), previsto dalle norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili".

Pertanto:

$$r = R / V$$

$$r = \text{€ } 21.529,50 / \text{(superf. comm. mq. } 1.245,92 \times \text{€/mq. } 300)$$

$$r = \text{€ } 21.529,50 / \text{€ } 373.776,00 = \text{0,0576 (pari al } 5,76\%)$$



Ciò premesso:

$V_s$  (valore proprietà superficaria degli immobili in oggetto) =  $R \times (q^n - 1) / r \times q^n$

$V_s = € 21.529,50 \times (1,0576^{70} - 1) / (0,0576 \times 1,0576^{70}) =$

$V_s = € 21.529,50 \times 49,408 / (0,0576 \times 50,408) =$

$V_s = € 1.063.729,54 / 2,9035 = \mathbf{€ 366.361,05}$  (pari a €/mq. 294 circa)

### 8.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali scondominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 54.954,16
Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra ai punti 7.1:	€ 8.000,00
Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.2:	€ 4.000,00

### 8.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trovano: € 299.406,89

**Arrotondato ad euro trecentomila € 300.000,00**

### ALLEGATI LOTTO N. 1:

- 1) N. 2 atti di provenienza
- 2) contratto di locazione commerciale con integrazioni e documentazione relativa a spese per migliorie e manutenzione
- 3) documentazione ipotecaria:
  - tabulati di visure aggiornate S.P.I.
- 4) documentazione catastale:
  - tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
  - estratto di mappa Catasto Terreni
  - n. 2 planimetrie catastali
  - elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 5) documentazione urbanistica:
  - pratiche edilizie assentite dal Comune Montagnana (PD)
  - certificato di destinazione urbanistica
- 6) relazione ditta [REDACTED] relativa allo stato della copertura del capannone
- 7) documentazione fotografica.

L'Esperto alla stima  
**Geom. Vanni Cantà**

Rovigo, 27 maggio 2024

