

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa MANUELA ELBURGO

Custode: dott.ssa MONICA INCERTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 284/2020

- **promossa dalla:**

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

- **contro:**

[REDACTED]

 ASTALEGALE.NET

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITI IN
VIA PIAVE N° 35, COMUNE DI PIOMBINO DESE (PD), LOCALITA' TORRESELLE.**

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, SETTEMBRE 2021

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, è stato nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Manuela Elburgo, perito per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

Sulla base del quesito formulato dal G.E. ho proceduto allo svolgimento delle operazioni peritali e a redigere la presente relazione.

A) DOCUMENTI DEPOSITATI, ATTO DI PROVENIENZA e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Documenti depositati.

Il sottoscritto ha esaminato i documenti depositati giudicandoli idonei.

Provenienza.

Mediante atto di compravendita in data 24.03.1976, rep. n° 5.920 del notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), trascritto a Padova in data 26.03.1976 ai nn° 4.578/3.648, l'esecutata società

██ ha acquistato dal sig. ██████████

██████████ a piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto di pignoramento all'epoca così censiti:

N.C.T. del Comune di Piombino Dese, foglio 5, particelle 37-323-55-324-48-325 di totali m² 16.800 con sovrastanti tre capannoni (v. all. 1).

Operazioni peritali.

In data 14.05.2021, previo accordo con il custode dott.ssa Monica Incerti, ho svolto un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento e ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 2).

Descrizione dei beni.

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso industriale sito in via Piave n° 35, in Comune di Piombino Dese (PD). I beni sono situati nella frazione di Torreselle posta a circa 5 km. dal capoluogo comunale, in una zona prevalentemente agricola.

Si segnala che l'accesso agli immobili pignorati dalla pubblica via Piave avviene tramite una stradina privata asfaltata non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi (v. paragrafo A.d). Presso i pubblici registri immobiliari non è stata rinvenuta la trascrizione della servitù di passaggio. L'utilizzo di detta stradina per l'accesso agli immobili pignorati parrebbe risalire all'epoca dell'edificazione degli stessi (oltre quarant'anni fa). Trattandosi di un fondo intercluso non è possibile realizzare un accesso diretto dalla pubblica via Piave.

In corrispondenza dell'angolo sud/est della proprietà si osserva la presenza di un cancello carraio secondario che si affaccia su di un'altra stradina sterrata, insistente su terreni di proprietà di terzi e a parere del sottoscritto non compatibile con il transito di mezzi pesanti.

Il lotto di terreno sul quale insistono gli immobili ha una superficie catastale di 16.800 m².

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento (sub. 5 e 6) identificano un complesso immobiliare costituito da 5 corpi di fabbrica realizzati in aderenza tra loro, aventi una superficie coperta complessiva di circa 6.150 m², i quali formano un insieme compatto e planimetricamente regolare, pur manifestando delle notevoli differenze architettoniche e costruttive.

Partendo dal lato sud (zona ingresso) della proprietà vi sono:

Unità immobiliare sub. 6:

- Un corpo di fabbrica adibito a locali mostra e uffici, realizzato su due piani fuori terra, che si estende lungo tutto il lato sud del fabbricato, avente una superficie lorda di circa 330 m² al piano terra e circa 330 m² al piano 1°. I locali sono dotati di pavimentazioni in linoleum e controsoffittature.

- Un corpo di fabbrica retrostante la mostra/uffici, adibito a magazzino con altezza interna media di circa 9,55 m., dotato di corpo interno destinato a servizi igienici e uffici sviluppato su due piani. Il magazzino ha una superficie lorda di circa 1240 m², mentre il corpetto servizi/uffici ha una superficie lorda di circa 82 m² su ciascuno dei due piani. La copertura è a due falde di ridotta pendenza ed è realizzata con capriate in c.a.p. di 18,7 m. di luce poggianti su pilastri prefabbricati in c.a.. Le capriate reggono una soletta costituita da lastre prefabbricate in c.a..
- Un corpo di fabbrica addossato al lato est del magazzino, adibito a laboratorio, avente una struttura di copertura analoga a quella sopra descritta e superficie lorda di circa 940 m². La larghezza di questa struttura è di circa 15,6 m. e l'altezza interna di circa 5,4 m.. Le capriate sono rette da pilastri in c.a. realizzati in opera e i tamponamenti sono in muratura. Sulla sommità della copertura per tutta la lunghezza è stata ricavata una finestratura per illuminare ed aerare i locali.
- Un corpo di fabbrica addossato al lato ovest del magazzino, con superficie lorda di circa 470 m² e struttura di copertura ad una sola falda realizzata in travetti tipo "varese" e tavelloni. L'altezza interna media è pari a circa 5,55 m..
- Pensilina a struttura metallica di circa 430 m² e altezza di circa 6,65 m. che funge da raccordo tra i fabbricati di cui al subalterno catastale 6 e l'edificio sub. 5, chiusa sui lati est ed ovest con pareti munite di portoni.

Unità immobiliare sub. 5:

- Un corpo di fabbrica di più recente costruzione (seconda metà degli anni '90) addossato al lato nord degli immobili di cui sopra, avente pianta rettangolare larga quanto i corpi adiacenti (circa 43,6 m.), e lunghezza di circa 61 m.. Il fabbricato è diviso longitudinalmente in due campate di diversa ampiezza adibite la minore a galvanica, la maggiore ad assemblaggio e imballaggio, per un totale di circa 2.655 m² lordi. Sul lato nord del fabbricato sono stati ricavati al piano terra dei locali destinati

a C.T. e servizi igienici con spogliatoi, aventi una superficie lorda di circa 105 m², mentre al piano primo vi sono dei locali ad uso ufficio (inutilizzati) di circa 70 m². La struttura è costituita da pilastri e travi in c.a.p. con tamponamenti in pannelli di c.a. coibentati a sandwich; la copertura è realizzata con travi prefabbricate in c.a.p. poste ad interasse di m. 7,5 a sostegno di un pannello in lamiera zincata grecata con sovrastante getto integrativo in cls. coibentato e manto di isolamento in guaina asfaltica. La copertura è prevalentemente piana con inserite delle finestre a shed. Il riscaldamento del capannone è realizzato a pavimento, con un impianto a pompa di calore.

Copertura immobili sub. 5-6.

Sulla copertura del complesso produttivo tra gli anni 2012-13 è stato installato un impianto fotovoltaico della potenza complessiva di picco di 366,6 kW, incentivato come da disposizioni del D.M. 05.07.2012 cosiddetto Quinto Conto Energia e successiva rimodulazione di cui all'art. 26 comma 3 del D.L. 24.06.2014 n° 91, convertito con L. n° 116 del 11.08.2014 (v. all. 3). Ai soli fini di una eventuale divisione degli importi di vendita tra diversi creditori, vista l'unitarietà dell'impianto, si evidenzia che i pannelli fotovoltaici installati nell'unità sub. 5 hanno una superficie di circa 1714 m² (circa 52,5 %), mentre quelli nel sub. 6 hanno una superficie di circa 1.552 m² (circa 47,5%).

Scoperto sub. 1 b.c.n.c. ai sub. 5-6.

La superficie scoperta di pertinenza del fabbricato di circa 10.650 m² è destinata ad area di manovra e parcheggio veicoli pavimentata con asfalto, nonché a prato.

A.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

Gli immobili sono così catastalmente censiti (v. all. 4):

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 55:

- subalterno 1, b.c.n.c. ai sub. 5-6;

- subalterno 5, categoria D/7, rendita € 14.700,00;

- subalterno 6, categoria D/7, rendita € 17.700,00;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 55, ente urbano di m² 16.800.

Gli immobili sono intestati a:

- ' [REDACTED] proprietà
per 1/1.

Confini (in senso orario): a nord part. 320, a est part. 320-321-322, a sud scolo pubblico, a ovest part.
54-34.

A.b) CORRISPONDENZA.

Gli elementi catastali identificativi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella
relativa istanza di vendita.

A.c) STATO DI POSSESSO.

Gli immobili sono occupati dalla Società esecutata che all'interno dei locali produce e
commercializza apparecchi di illuminazione (lampade, lampadari, ecc.).

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento anche se catastalmente sono inquadrare come unità
autonome, in realtà sono strettamente legate sia dal punto di vista impiantistico, che degli spazi di
manovra esterni, pertanto il sottoscritto ritiene di proporre un unico lotto di vendita.

A.d) REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

**1) Come anticipato in precedenza, si evidenzia che l'accesso carraio e pedonale agli immobili
pignorati dalla pubblica via Piave avviene tramite una stradina privata non oggetto di
pignoramento, identificata al N.C.T. fg. 5 part. 601 (porzione) di proprietà dei sigg. [REDACTED]**

_____ ciascuno per
la quota di 1/2 e part. 755 (porzione) di proprietà di _____

_____ ciascuno per la
quota di 1/4 della proprietà, fatto salvo una più precisa identificazione dei terreni interessati da
eseguirsi mediante rilievo topografico con apposito strumento di misurazione.

Presso i pubblici registri immobiliari non è stata rinvenuta la trascrizione della servitù di
passaggio. L'utilizzo di detta stradina per l'accesso agli immobili pignorati parrebbe risalire
all'epoca dell'edificazione degli stessi (oltre quarant'anni fa). Trattandosi di un fondo
intercluso non è possibile realizzare un accesso diretto dalla pubblica via Piave. In
corrispondenza dell'angolo sud/est della proprietà si osserva la presenza di un cancello carraio
secondario che si affaccia su di un'altra stradina sterrata, interessante proprietà di terzi e a parere del
sottoscritto non compatibile con il transito di mezzi pesanti.

2) Trascrizione del 09.08.1985 - Reg. Gen. n° 15.173 - Part. n° 11.148:

Atto d'obbligo in data 31.07.1985, rep. n° 24.475 del notaio Giorgio Merone di Camposampiero,
avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particelle 48-55-37-323-324-326;

a favore del "Comune di Piombino Dese" con sede a Piombino Dese (PD), c.f. 00648560282;

contro _____

Con tale atto la Società si è obbligata ad osservare le condizioni stabilite dall'art. 4 della L.R.
12.01.1982 n° 1 sul terreno identificato dalle particelle catastali sopra elencate.

3) Trascrizione del 02.10.1989 - Reg. Gen. n° 24.177 - Part. n° 16.429:

Servitù in data 13.09.1989, rep. n° 45.567 del notaio Giorgio Merone di Camposampiero, avente ad
oggetto i seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particelle 48-412;

a favore di “Ente Nazionale per l’Energia Elettrica - ENEL” con sede a Roma, c.f. 00811720580;

contro [REDACTED]

Con tale atto la Società ha autorizzato l’ENEL ad attraversare con un cavo sotterraneo l’appezzamento di terreno identificato dalle particelle catastali sopra elencate. Alla detta servitù di elettrodotto è soggetta una striscia di terreno determinata dalla proiezione di un cavo meglio identificata nella copia planimetrica allegata al titolo.

4) Trascrizione del 14.12.1995 - Reg. Gen. n° 29.889 - Part. n° 19.975:

Atto d’obbligo in data 28.11.1995, rep. n° 85.385 del notaio Giorgio Merone di Camposampiero, avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particelle 37-55;

a favore del “Comune di Piombino Dese” con sede a Piombino Dese (PD), c.f. 80009710288;

contro ‘ [REDACTED]

Con tale atto la Società si è obbligata ad osservare le condizioni stabilite dalla L.R. 05.03.1987 n° 11, per ottenere la concessione ad ampliare l’insediamento sito in Piombino Dese ad attività di produzione articoli per l’illuminazione, nell’appezzamento di terreno identificato dalle particelle catastali sopra elencate.

5) Atto d’obbligo in data 12.09.2008, rep. n° 75.956/27.476 del notaio Roberto Paone di Camposampiero, avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

N.C.T. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particelle 55.

Con tale atto la società [REDACTED] sostanzialmente impegnata a:

- a) attuare e completare integralmente il progetto di cui alla domanda di P.d.C. prot. n° 16860/06 in data 22.11.2006;

- b) realizzare le opere di cui all'art. 16 delle N.T.A. e la sistemazione delle aree ivi comprese le opere di urbanizzazione spazi di sosta e verde attrezzato;
- c) a destinare in perpetuo l'area della superficie di m² 853 ad uso parcheggio e l'area della superficie di m² 880 a verde con idonee alberature;
- d) a costituire cauzione mediante polizza fideiussoria fino ad ottenuto certificato di agibilità e comunque fino alla lettera di svincolo del comune.

Nota: la trascrizione di detto atto d'obbligo è stata rifiutata dal Conservatore per la seguente motivazione: *“tenuto conto che gli oneri assunti, esplicando efficacia soltanto tra le parti e non anche nei confronti dei terzi, risulta non applicabile la normativa dell'art. 2643 del cod. civ. Rilevato che la trascrizione di tali oneri non risulta prevista da alcuna legge speciale ai sensi e per gli effetti dell'art. 2672 del cod. civ. si oppone rifiuto all'esecuzione della formalità richieste, ravvisandosi inidoneità del titolo”*.

A.e) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI e ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

Da quanto desumibile dalla certificazione notarile in atti e dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Padova, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 26.11.2020 - Reg. Gen. n° 41.423 - Part. n° 26.721:

Atto di pignoramento in data 26.10.2020, rep. n° 3.739/2020 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova, gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 55, subalterno 5-6;

- a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” con sede a Siena (SI), c.f. 00884060526, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 16.10.2015 - Reg. Gen. n° 31.814 - Part. n° 5.742:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 15.10.2015, rep. n° 15.648/6.676 del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (capitale € 600.000,00; totale € 1.200.000,00; durata anni 10), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), sezione A, foglio 5, particella 55, subalterno 6;

- a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” con sede a Siena (SI), c.f. 00884060526, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Iscrizione del 09.03.2017 - Reg. Gen. n° 9.075 - Part. n° 1.412:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 07.03.2017, rep. n° 16.117/7.047 del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (capitale € 600.000,00; totale € 1.200.000,00; durata anni 14 e mesi 11), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 55, subalterno 1-5;

- a favore della “Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa” con sede a Roma, c.f. 01275240586, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Iscrizione del 09.03.2017 - Reg. Gen. n° 9.077 - Part. n° 1.413:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in data 07.03.2017, rep. n° 16.118/7.048 del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (capitale € 100.000,00; totale € 200.000,00), gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 55, subalterno 1-5;

Unità negoziale 2 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 112, subalterno 1-5-6;

Unità negoziale 3 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

N.C.T. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 112;

Unità negoziale 4 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 732, subalterno 1-2;

- a favore della “Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa” con sede a Roma, c.f. 01275240586: relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro [REDACTED]
[REDACTED] attivamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro [REDACTED] di terzo datore di ipoteca: relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- contro [REDACTED] qualità di terzo datore di ipoteca: relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- contro [REDACTED] qualità di terzo datore di ipoteca: relativamente all’unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Iscrizione del 27.04.2017 - Reg. Gen. n° 15.463 - Part. n° 2.581:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento in data 18.04.2017, rep. n° 16.154/7.073 del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (capitale € 247.000,00; totale € 494.000,00), gravante sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 55, subalterno 1-5;

Unità negoziale 2 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 112, subalterno 1-5-6;

Unità negoziale 3 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

N.C.T. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 112;

Unità negoziale 4 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 732, subalterno 1-2;

- a favore della “Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa” con sede a Roma, c.f. 01275240586: relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca: relativamente all’unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- contro [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca: relativamente all’unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- contro [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca:
relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

A.f) REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Piombino Dese, è emerso che gli immobili pignorati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione gratuita per opere edilizie n° 53, prot. 1122/T, avente ad oggetto i lavori di realizzazione di una nuova recinzione;
- Concessione Edilizia n° 85/094, prot. 8095 in data 07.08.1985, avente ad oggetto i lavori di *"ampliamento attività artigianale ai sensi L.R. 1/82 per la costruzione di uffici e mostra"*;
- Variante in corso d'opera gratuita prat. n° 87/264, prot. n° 5906/86, avente ad oggetto i lavori di variante alla Concessione n° 85/094;
- Concessione a sanatoria prat. n° 90/273, prot. 8019/90 in data 21.11.1990, avente ad oggetto *"le varianti apportate in corso d'opera rispetto alla Concessione n° 87/264"*;
- Concessione Edilizia prat. n° 95/090, prot. n° 4436 in data 11.12.1995, avente ad oggetto i lavori di *"ampliamento fabbricato artigianale ai sensi L. 11/87 con adeguamento dell'esistente"*;
- Variante a Sanatoria prat. n° 96/125, prot. n° 4626/96 in data 23.09.1997, avente ad oggetto i lavori *"eseguiti in difformità alla C.E. 95/090 e per il completamento delle opere"*;
- Comunicazione attività edilizia libera prot. n° 7172 in data 23.07.2012, avente ad oggetto l'installazione di impianto fotovoltaico con potenza di picco di 366,60 KWp.

In data 06.11.1997 è stato rilasciato il permesso di agibilità temporanea prat. n° 96/125, prot. 7508/96, esclusivamente per le opere di ampliamento di cui alle pratiche 95/090 e 96/125, valido sino alla data di rilascio dell'agibilità dell'intero edificio e comunque non oltre il 18.12.1998.

Da quanto riportato nella Certificazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Piombino Dese in data 11.06.2021 (v. all. 5), in base al Piano degli Interventi approvato il terreno di pertinenza degli immobili ha la seguente destinazione urbanistica: *“Zona EA agricola di tutela ambientale. L’edificazione in tale zona è subordinata al rispetto di quanto previsto dall’art. 18, 41, delle Norme Tecniche operative della Variante n° 6 al Piano degli interventi. Inoltre per gli interventi che interessano il mappale 55, si richiamano le disposizioni della scheda di intervento n. S3-21, approvata ai sensi dell’art. 30 della L.R. 61/85 per le attività produttive in zona impropria.”*

A.g) COMPROPRIETA’.

Gli immobili risultano in piena proprietà della Società esecutata.

A.h) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

In data 04.12.2008 è stata depositata la richiesta di Permesso di Costruire prat. n° 182/2008, avente ad oggetto una variante parzialmente a sanatoria alla C.E. n° 96/125 e completamento lavori per ampliamento ed adeguamento del fabbricato industriale. Detta pratica non risulta essere stata rilasciata, infatti con comunicazione in data 22.12.2008, la P.A. chiedeva alla Società esecutata la produzione della seguente documentazione per il rilascio del P.d.C.:

- progetto impianto elettrico ai sensi della L. 46/90;
- marche da bollo;
- pagamento diritti di segreteria € 89,24;
- pagamento sanzione € 4.462,27.

Da quanto si evince dalla relazione tecnica allegata alla domanda di P.d.C., la pratica aveva ad oggetto le seguenti opere:

oggetto di sanatoria:

- cambio di utilizzo di un locale esistente che da deposito minuteria viene trasformato in locale verniciatura;
- ampliamento verso il lato ovest del locale verniciatura stesso per permettere l'installazione delle attrezzature ed impianti automatizzati;
- modifiche alla distribuzione interna degli uffici, del laboratorio e magazzino;
- chiusura del locale disimpegno-filtro lungo i lati est ed ovest con pareti munite di portoni;

progetto di variante e completamento lavori (risultavano ancora da completare rispetto al progetto approvato, alcune opere di modesta entità, soprattutto impianti ed opere complementari; venivano inoltre previsti degli adeguamenti alle normative di prevenzione incendi e di sicurezza):

- realizzazione di una nuova scala di sicurezza esterna;
- apertura nei locali esposizione di due uscite di sicurezza;
- apertura di una uscita di sicurezza tra il locale galvanica e disimpegno;
- chiusura delle finestre tra il locale galvanica e disimpegno;
- chiusura delle aperture al piano 1° tra il magazzino e i locali uffici;
- chiusura di alcuni passaggi tra il locale verniciatura e il magazzino;
- separazione tra i vari locali con porte tagliafuoco per garantire un'adeguata compartimentazione;
- realizzazione di evacuatori di fumo e calore da installare sulla copertura del locale disimpegno tra l'ampliamento e i fabbricati posti a sud;
- completamento e adeguamento degli impianti tecnologici e di sicurezza.

Il mancato rilascio del citato Permesso di Costruire n° 182/2008 e il completamento delle opere in esso previste, ha di fatto comportato l'attuale esistenza di opere abusive rispetto all'ultima pratica

edilizia rilasciata (variante a Sanatoria prat. n° 96/125) e la mancata richiesta a fine lavori del certificato di agibilità degli immobili.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, queste sono state adeguate alle opere previste nella domanda di P.d.C. n° 182/2008, senza che la stessa fosse stata rilasciata!

Per sanare le difformità riscontrate è da prevedersi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di un'apposita pratica edilizia. Per ottenere l'agibilità sarà necessario eseguire una serie di lavori all'interno della proprietà (adeguamenti antincendio e di sicurezza da concordare con i VVF, eventuali modifiche e rifacimenti degli impianti che si rendessero necessari per adeguare lo stato di fatto alle imposizioni normative vigenti, sistemazioni esterne, ecc.), nonché predisporre le varie certificazioni richieste dalla P.A.. Il costo per dette incombenze non è precisamente valutabile in questa sede, perché subordinato alla predisposizione di specifici progetti e valutazioni tecniche, pertanto viene espresso un coefficiente di deprezzamento in fase di valutazione per tenere in considerazione queste problematiche.

A.i) SPESE CONDOMINIALI.

Trattasi di un fabbricato artigianale autonomo.

A.I) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Nella stima si è proceduto ad un'analisi di tutti gli elementi che concorrono a determinare il valore dei beni allo stato attuale. Analizzati i valori correnti di mercato per immobili di analoga destinazione d'uso presenti nella zona, visti i valori di vendita comunicati da "Astalegale", si è ritenuto equo valutare la superficie lorda e fissare un importo unitario di €/m² 600,00 per la zona mostra/uffici, €/m² 400,00 per i magazzini/laboratori e relativi servizi, €/m² 250,00 per la pensilina ed €/m² 15,00 per la superficie scoperta. Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico, considerate le sue caratteristiche prestazionali (potenza di picco di 366,6 kW) e l'incentivazione dello stesso con il

Quinto Conto Energia, sentite nel merito delle aziende specializzate nel settore delle energie rinnovabili, si è ritenuto equo valutare un importo unitario di €/kW 400,00.

Valore unità sub. 6= $(330 \text{ m}^2 + 330 \text{ m}^2) \times \text{€/m}^2 600,00 + (1240 \text{ m}^2 + 82 \text{ m}^2 + 82 \text{ m}^2 + 940 \text{ m}^2 + 470 \text{ m}^2) \times \text{€/m}^2 400,00 + 430 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 250,00 = \text{€ } 396.000,00 + \text{€ } 1.125.600,00 + \text{€ } 107.500,00 = \text{€ } 1.629.100,00$

Valore unità sub. 5= $(2.550 \text{ m}^2 + 105 \text{ m}^2 + 70 \text{ m}^2) \times \text{€/m}^2 400,00 = \text{€ } 1.090.000,00$

Valore area scoperta sub. 1 comune= $10.650 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 15,00 = \text{€ } 159.750,00$

Valore impianto fotovoltaico= $366,6 \text{ kW} \times \text{€/kW } 400,00 = \text{€ } 146.640,00$

Totale= $\text{€ } 3.025.490,00$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: in considerazione delle opere abusive presenti negli immobili e delle modifiche/adeguamenti edili ed impiantistici da eseguirsi per ottenere l'agibilità, dei costi professionali ed oneri vari connessi, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del valore pari al 10%;

-stato d'uso e manutenzione: viste le buone condizioni di manutenzione degli immobili non si ritiene di applicare alcun coefficiente riduttivo del valore;

-stato di possesso: i beni sono nella piena disponibilità della società esecutata, pertanto non si ritiene di applicare alcun coefficiente riduttivo del valore;

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: considerate le problematiche connesse all'accesso agli immobili dalla pubblica via, come meglio riportato nei precedenti paragrafi la stradina privata d'accesso è di proprietà di terzi e non è quindi oggetto di vendita nell'ambito della presente procedura, non risulta neppure trascritta una servitù di

passaggio a favore degli immobili pignorati, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del valore pari al 5%;

pertanto il valore degli immobili viene così aggiornato:

$$V = € 3.025.490,00 \times (100\% - 10\% - 5\%) = € 2.571.666,50$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per tenere in considerazione l'assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito della procedura esecutiva, pertanto il valore del Lotto risulta pari a:

$$V_{\text{lotto}} = € 2.571.666,50 \times (100\% - 15\%) = € 2.185.916,53 \text{ arrotondato ad } € 2.186.000,00$$

B) INVIO DELLA PERIZIA ALL'ESECUTATA, AL CREDITORE E AL CUSTODE.

In data 30.09.2021, ho inviato mediante PEC copia della presente relazione all'avv. [REDACTED] legale dell'esecutata Società. Copia della perizia è stata trasmessa mezzo PEC al legale del creditore procedente avv. Fabio Sebastiano e al custode dott.ssa Monica Incerti.

Padova, 30 settembre 2021

Il perito
dott. ing. M. Mazzei

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. ° 284/2020 promossa dalla “BANCA MONTE DEI PASCHI
DI SIENA S.p.A.” contro [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Atto di provenienza.

Allegato n.2: Documentazione fotografica.

Allegato n.3: Documentazione impianto fotovoltaico.

Allegato n.4: Visure e planimetrie catastali.

Allegato n.5: Certificato di Destinazione Urbanistica.



ALLEGATO N.1:

ATTO DI PROVENIENZA



ALLEGATO N.2:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO N.3:

DOCUMENTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO



ALLEGATO N.4:

VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



ALLEGATO N.5:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

