

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
Tribunale di PADOVA
Giudice Istruttore: Dottorssa ROSSI
Protocollo della causa: 291/22

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL 31.01.2023

-PREMESSA-

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, in data 28.02.2023 ha ricevuto dall'Illustrissimo Giudice Istruttore Dottorssa Paola Rossi, l'incarico di fornire chiarimenti in relazione alle osservazioni del custode, Dott. Poletto, come di seguito formulate:

*Il dott. osserva che - sempre con riferimento al Lotto 2- l'arch. Caputo ha considerato come beni immobili anche le "celle frigo" ed il "blocco celle frigo" che pur essendo (almeno il "blocco") attualmente ancorati al terreno non è pacifico costituiscano beni immobili, potendo essere rimossi. Osserva che alla superficie ad essi pertinente è attribuito un valore di euro 400.000 su di un valore complessivo del lotto 2 di euro 606.000. Rileva comunque che il blocco (a differenza delle celle) hanno un proprio identificativo catastale e che pertanto con riferimento ad esso potrebbe forse più facilmente ipotizzarsi la natura di bene immobile, rilevando però che non vi è un pignoramento di tale immobile, avendo il pignoramento avuto ad oggetto esclusivamente il terreno (oltre al capannone).
...in ogni caso, preso atto delle problematiche rilevate dal custode invita il perito stimatore a predisporre una integrazione di perizia che indichi in maniera precisa l'identificativo catastale del "blocco celle", la titolarità degli stessi e la provenienza;*

-RISPOSTE ALLA RICHIESTA DI CHIARIMENTI-

Lo scrivente, sulle questioni riferite al Lotto 2, ritiene utile precisare quanto segue:

1. Sul concetto di bene immobile

Il dott. osserva che - sempre con riferimento al Lotto 2- l'arch. Caputo ha considerato come beni immobili anche le "celle frigo" ed il "blocco celle frigo" che pur

essendo (almeno il “blocco”) attualmente ancorati al terreno non è pacifico costituiscano beni immobili, potendo essere rimossi.

Sono considerati immobili, per disposizione espressa dell'art. 812 del Codice civile italiano: *“gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo”*

Nel caso in questione gli spazi identificati in perizia come “celle frigo” sono due vani (utilizzati in realtà come semplici depositi) compresi all'interno del capannone originario, di cui costituiscono parte integrante. Non possono essere dunque considerati rimovibili. La consistenza superficiale attribuita all'intero fabbricato mapp. 634, a parere dello scrivente, risulta accertata nella sua interezza, ed essere pari a 735 mq.

Al contrario l'altro ambito, definito come “blocco celle frigo”, è costituito da un corpo indipendente, realizzato in epoca successiva ⁽¹⁾ (analogamente alla tettoia che lo collega al capannone principale) e contiene esclusivamente cinque celle frigorifere, collegate ai rispettivi motori esterni. E' solo a questo manufatto (e anche alla tettoia esterna) che si può eventualmente attribuire il carattere di “bene mobile”, in quanto composto da strutture prefabbricate e pareti modulari assemblate, che sebbene ancorate ad una platea di fondazione, possono essere potenzialmente rimovibili.

(1) Permesso di Costruire del 20/10/2016 –n. **47/2016** Prot.16639/2016 Pratica 583/2016 rilasciato a per AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE AD USO AGRICOLO PER CELLE FRIGO, RICOVERO ATTREZZI, TETTOIA DI COLLEGAMENTO/MOVIMENTAZIONE PRODUZIONI ORTICOLE LAVORATE E SANATORIA DI TETTOIE ESISTENTI AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/01NEL RISPETTO DELL'ART 44 DELLA L.R.V. 11/2004

2. Sull'interpretazione dei dati riportati in perizia

Osserva che alla superficie ad essi pertinente è attribuito un valore di euro 400.000 su di un valore complessivo del lotto 2 di euro 606.000

Stabilito che le celle frigo contenute all'interno del capannone originario non sono separabili dal fabbricato, va precisato che la consistenza superficiale attribuita al “blocco celle frigo” prefabbricato, più recente, risulta essere pari a 511 mq.

Lo scrivente non ha ritenuto di valutare tali manufatti, e nemmeno le superfici ad esso pertinenti, come organismi autonomi ma come parti di un unico organismo produttivo, costituente l'insieme dei fabbricati del lotto 2, rilevati nello stato di fatto in cui si presentano. Non si comprende però da dove nasca il riferimento al valore di 400.000 euro, che lo scrivente ritiene di non aver mai espresso in perizia. Volendo eventualmente applicare il valore unitario medio, utilizzato per il calcolo, alla superficie coinvolta si otterrebbero questi valori: 511 mq. X 500 €/mq. = € 255.500

3. Sulla definizione catastale dei beni pignorati.

Rileva comunque che il blocco (a differenza delle celle) hanno un proprio identificativo catastale e che pertanto con riferimento ad esso potrebbe forse più facilmente ipotizzarsi la natura di bene immobile, rilevando però che non vi è un pignoramento di tale immobile, avendo il pignoramento avuto ad oggetto esclusivamente il terreno (oltre al capannone).

L'anomalia che riguarda i beni in oggetto risulta dal fatto che il blocco celle frigo prefabbricato non ha ancora un proprio identificativo, al Catasto Fabbricati, ma è individuato come immobile al Catasto Terreni. Dunque è probabilmente a questa circostanza che si deve il riferimento del Dott. _____

riguardo alla possibile definizione del bene come "immobile": da intendersi cioè come spazio edificabile, con cubatura già autorizzata, ma privato delle strutture sovrastanti, le quali potrebbero essere potenzialmente rimosse dal compendio.

L'atto di pignoramento dell'avv. _____, trascritto a Padova in data 26/09/2022 descrive il compendio di Albignasego in questi termini:

Comune di Albignasego (PD):

N.C.E.U.: Catasto dei Fabbricati:

foglio 21 mapp. 634 C/2 p.T consistenza 625 mq.

N.C.T.: Catasto dei Terreni:

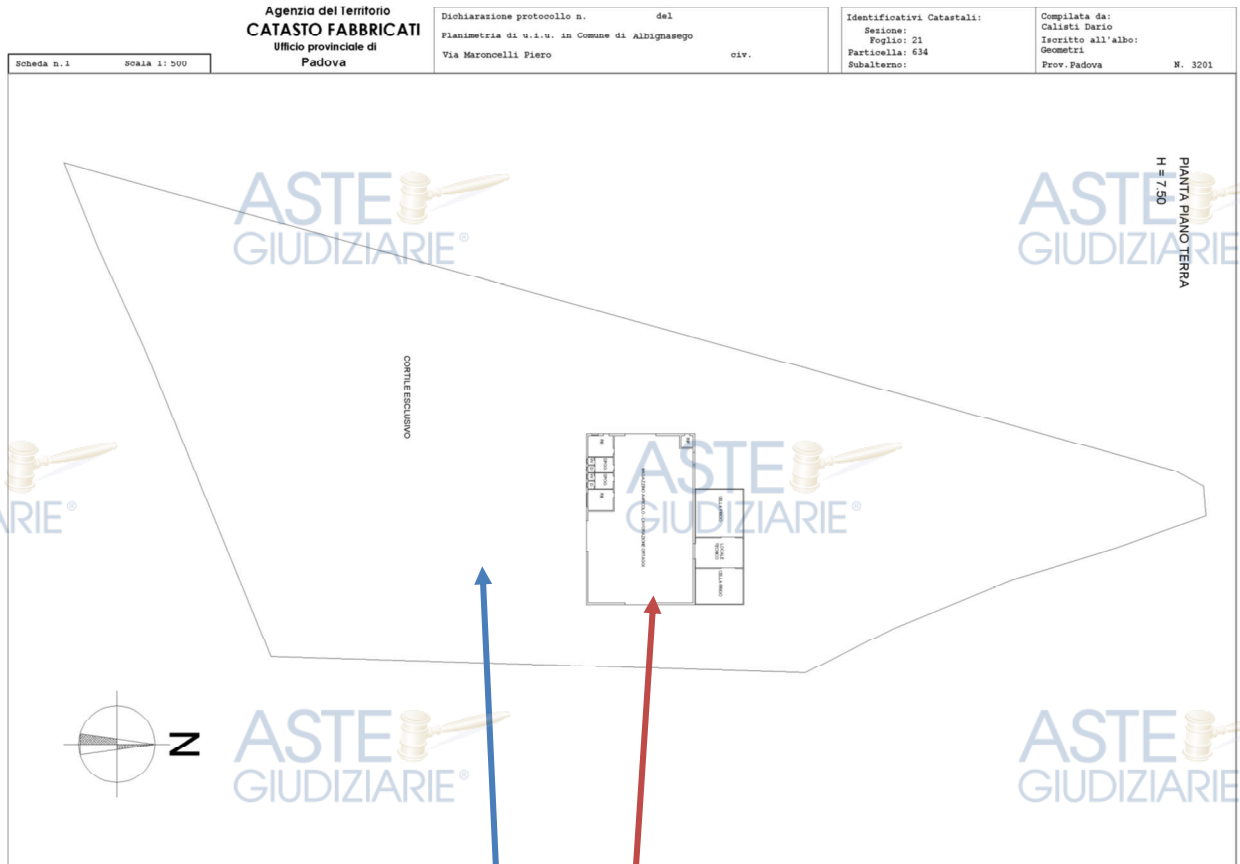
foglio 21 mapp. 634 ENTE URBANO 8.075 mq.

foglio 21 mapp. 633 TERRENO 1.956 mq.

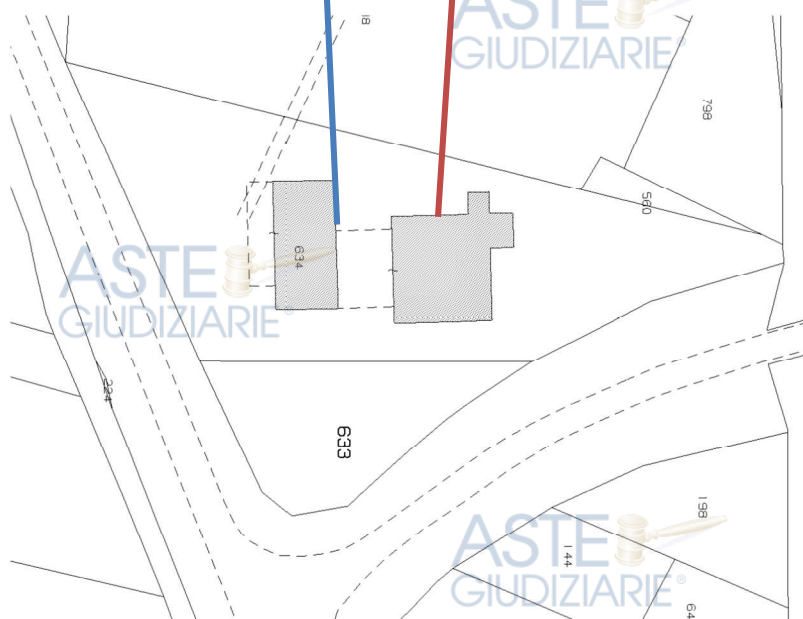
per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'

contro

Il pignoramento colpisce dunque, oltre ai terreni, il solo fabbricato derivante dalle risultanze catastali, ma, nella realtà come già descritto, altri manufatti si sono aggiunti al corpo originario, a partire dal 2016. Questi oggetti, più recenti, risultano essere stati autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico ma non sono ancora stati completamente aggiornati dal punto di vista catastale, in quanto manca la loro definizione e il loro inserimento in planimetria al **Catasto Fabbricati** (la mappa del Catasto Terreni risulta invece correttamente aggiornata). Questa circostanza spiega la loro mancata presa in considerazione da parte del pignoramento. Come si può evincere dalla planimetria del Catasto Fabbricati, disponibile all'Agenzia del Territorio, il corpo edilizio relativo al blocco celle frigorifere e la tettoia di collegamento non sono rappresentati.



Mentre nella planimetria seguente del **Catasto Terreni**, al contrario, la rappresentazione risulta corretta.



In merito alla **titolarità e alla provenienza del “blocco celle”** si precisa che entrambi i dati si possono desumere dal Permesso di Costruire del 20/10/2016 –n. 47/2016, che identifica nel

sig.

il soggetto richiedente e quindi

titolare di diritti sulla superficie edificata. Ed è sempre attraverso il medesimo atto che si realizza la provenienza dei nuovi manufatti, consistente nell'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE AD USO AGRICOLO PER CELLE FRIGO, RICOVERO ATTREZZI, TETTOIA DI COLLEGAMENTO/MOVIMENTAZIONE PRODUZIONI ORTICOLE LAVORATE E SANATORIA DI TETTOIE ESISTENTI AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/01 NEL RISPETTO DELL'ART 44 DELLA L.R.V. 11/2004

CONCLUSIONI

Ad integrazione di quanto già espresso in perizia lo scrivente precisa quanto segue:

1. In perizia a pag. 8, per un mero errore materiale, è stata segnalata la necessità di aggiornamento della planimetria al Catasto Terreni, mentre l'aggiornamento da realizzarsi, con inserimento delle porzioni di fabbricato recentemente ultimate (celle frigo e tettoie), sarà al **Catasto Fabbricati**. Va da sé che, in caso contrario, l'eventuale ripristino della situazione originaria, attuabile attraverso la rimozione di tutte le strutture asportabili (blocco celle frigo e tettoia di collegamento), comporterà che la planimetria da aggiornare sarà quella del Catasto Terreni.
2. In ordine ad un possibile ridimensionamento dei valori di stima del lotto 2, dovuta alla riconosciuta provvisorietà dei beni compresi nel blocco celle frigo, ipotizzando lo scorporo di una quota corrispondente al valore dei soli impianti potenzialmente asportabili, si ritiene congrua la somma di **euro 70.000**. Valutazione a corpo desunta da offerte recenti di manufatti similari:

-05 ott 2022. Vendesi mq 300 di cella frigorifera, divisibile in più vani, in quanto composta da pannelli modulabili, quattro porte, tre refrigeratori, il tutto in ottime condizioni. 40.000 €

-06 feb 2023. Vendiamo cella Frigo in perfette condizioni, usata pochissimo, già smontata. Acquistata nel 2017, pagata 40.000 usata per una stagione per refrigerare una cantina di stagionatura formaggi da 200 mq. 12.000 €

-28 gen 2023. 200 mq compresi motori e compressore 12.000 €

-14 apr 2023. cella frigo positiva industriale 83 mq come nuova mai utilizzata mt 11 x 7,50 x h 4,70 completa di centrale, quadri elettrici, porta elettrica 29.000 €

-23 mar 2023. Vendo Cella Frigorifera 35 mq pari al nuovo Misure interne 7m x 4,8m Neanche due anni di vita Marca italiana Perfetta in ogni sua parte Completa di tutta la documentazione, certificazione e manutenzione. 19.000 €

E' parere dello scrivente, in considerazione di quanto riportato, che il più probabile valore complessivo a base d'asta del lotto 2, possa in conclusione essere il seguente:

Valore totale a base d'asta:	€ 606.000,00 (seicentoseimila,00)
<u>Dedotto il valore del blocco celle frigo:</u>	<u>- € 70.000,00</u>
Sommano:	€ 536.000,00 (cinquecentotrentaseimila,00)

Con osservanza
Padova 22.04.2023

Il perito stimatore
Arch. Enrico Caputo