

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ALL'ESECUZIONE dott.ssa M.A. MAIOLINO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
564/2014 (796/2016)

PROMOSSA DA

CONTRO

PROCURATORE

CUSTODE

C.T.U.

Avv. [REDACTED]

Avv. Arianna Cattin

Dott. agronomo Lorenzo Benvenuti

PRECISAZIONI LOTTO 3
ALLA RELAZIONE PERITALE

Premessa

Il CTU con la presente intende precisare e integrare la descrizione (contenuta nella relazione peritale dello 02.10.2018) dei due capannoni facenti parte del lotto 3 con lo scopo di dettagliare con maggior chiarezza ciò che è oggetto di vendita, in particolare per quanto riguarda la porzione del capannone principale adibita ad essiccatoio, costituita da una struttura che ricovera un impianto di essiccazione per granaglie.

Come indicato nella predetta relazione peritale, l'impianto di essiccazione non è compreso nel lotto, essendo stato appreso con altri beni mobili dal Fallimento [REDACTED] n. 240/2014 e venduto a terzi nel 2016, ma non ancora rimosso.

La rimozione di tale impianto è, ovviamente, a carico dell'aggiudicatario dei beni mobili del fallimento, ma richiederà probabili interventi di temporaneo smontaggio della pensilina antistante la torre di essiccazione e di una



porzione della copertura della torre stessa.

In via precauzionale, in sede di perizia il CTU ha considerato una somma forfetaria ed omnicomprensiva, oltre che dei costi per lo smantellamento dei ripostigli e delle tettoie non regolari, anche di tali eventuali costi per consentire l'asportazione dell'impianto di essiccazione in misura che si ritiene sufficiente.

Si precisa poi che nel capannone nuovo (con impianto fotovoltaico) non è presente una pesa a ponte filo pavimento, ma una fossa protetta da una grata con all'interno una coclea per il carico automatico delle granaglie all'interno del capannone, dispositivo compreso nel lotto.

* * *

Tutto ciò premesso si modifica una parte del paragrafo "Descrizione" della relazione peritale, alle pagg. 34 e 35 e più precisamente le parti descrittive dedicate al CAPANNONE PRINCIPALE e al CAPANNONE NUOVO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO come di seguito riportato:

CAPANNONE PRINCIPALE

È il risultato di una serie di ampliamenti rispetto a un corpo originario caratterizzato da un'edilizia tipica degli anni 60'. Le porzioni aggiunte sono in aderenza e alcune delle quali in comunicazione fra loro, hanno forme e altezze diverse, sono realizzate con diverse tipologie di materiali e ascrivibili a diverse tipologie edilizie. Il fabbricato, esclusa la struttura realizzata a protezione dell'impianto di essiccazione per cereali, ha una lunghezza di 64,1 m e una larghezza variabile compresa fra 11,6 e 14,3 m.

Le coperture sono per lo più in eternit.

Distinguiamo da est verso ovest:

- fabbricato con sedime rettangolare e asse est - ovest, copertura in coppi a semi-padiglione (altezza al colmo circa 6 m - altezza di gronda circa 3,6 m) caratterizzato da pareti in muratura, elementi portanti verticali e in parte orizzontali in cemento armato, capriate*



centrali in legno, dotato di alcune ripartizioni interne (fra i quali un ripostiglio con accesso solo dall'esterno e un ripostiglio posto sulla mezzeria dell'edificio con primo piano su solaio in legno) e accessi sia da nord (due) che da sud (un accesso), pensilina a sud per una porzione;

- fabbricato originario, strutture in cemento armato, con asse nord - sud, volta a sesto acuto, copertura presumibilmente in eternit, altezza circa 6,8 m, sedime quasi quadrato (13 x 13,4 m), ampiamente comunicante con il precedente, ma non con il successivo, pensilina a sud;
- fabbricato, con asse est - ovest, volta a botte, copertura presumibilmente in eternit, altezza circa 4,6 m, sedime irregolare, denominato tettoia perché aperto sul lato sud;
- struttura che ricovera un impianto di essiccazione per granaglie del tipo verticale a flusso continuo (pertanto dotato di torre di essiccazione), composta da una struttura di circa 9,3 m di altezza posta a protezione della torre di essiccazione, da un corpo centrale con pensilina a sud posta a protezione della bocca di carico, locale con quadri di comando dell'impianto; opere realizzate in parte con elementi prefabbricati in cls e copertura in eternit e in gran parte con elementi portanti in metallo con protezione perimetrale in fogli di PRFV e copertura con lamiera o fogli di PFRV; altezze diverse: 9,3 m torri impianto di essiccazione, le altre variabili da 2,5 a 5,3 m); sedime rettangolare di 11,7 x 18,4 m. La parte propriamente impiantistica, composta (salvo migliore identificazione fatta dal fallimento da) quadri di comando, generatore di aria calda, torre di essiccazione, coclea per il carico meccanizzato dell'impianto presente nella fossa sotto la pensilina, non è compresa nel lotto;
- cabina elettrica, in muratura (altezza 8 m, sedime rettangolare).

In prossimità dell'ingresso al compendio è presente una bascula del tipo a



filo pavimento che è parte del lotto 3. Non è stato verificato il suo effettivo funzionamento.

Sussistono differenze nella ripartizione interna degli spazi fra lo stato concesso e lo stato di fatto.

CAPANNONE NUOVO (CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO)

Il magazzino realizzato nel 1985 ha forma regolare, dimensioni di 15,20 x 30,20 m (superficie 459 m² - altezza interna 6,1 m); con una pensilina sul lato est di 5,00 x 30,20 m (superficie 151 m² - altezza utile sotto la pensilina 5,12 m); tetto a due falde con copertura in lamiera grecata. Il capannone, edificato con elementi portanti in cls prefabbricato, tamponature in lastre di cls prefabbricate, è dotato di finestre a nastro sui lati est e ovest e di ampio portone di accesso scorrevole. Svolgeva funzioni di magazzino per granaglie. Protetta dalla pensilina è presente una fossa protetta da una grata, con all'interno una coclea per il carico meccanizzato delle granaglie nel capannone (questo dispositivo è compreso nel lotto).

Tanto per maggior chiarezza.

Albignasego, lì 27.03.2024

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)

