

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dr. Vincenzo Cantelli

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 36/2024 R.G.

CURATORE: dr. Renzo Silvestrin di Padova, via Zabarella n. 19.

C.T.U.: arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme (PD), via XXV
Aprile n. 13.

Liquidazione Giudiziale della società:

[REDACTED], con sede legale a
[REDACTED], avente ad oggetto il
commercio all'ingrosso ed al minuto di combustibili solidi e liquidi, lubrificanti ed altri
prodotti affini, legalmente rappresentata dal liquidatore [REDACTED] nato a
[REDACTED], residente a [REDACTED].

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. INCARICO - QUESITO	2
2. PREMessa.....	2
3. INDAGINI SVOLTE.....	4
4 DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO	5
4.1. DIRITTO PERIZIATO	5
4.2. DITTA INTESTATA.....	5
4.3. UBICAZIONE	5
4.4. QUALITÀ.....	5
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE.....	6
4.6. CONFINI	6
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	6

4.8. OCCUPAZIONE.....	12
5. REGOLARITÀ EDILIZIA	12
6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI	13
7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE	14
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	14
9. PROVENIENZA.....	16
10. VINCOLI ED OBBLIGHI.....	17
11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	18
11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	18
11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	19
12. STIMA DEL LOTTO.....	19

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, veniva nominato dall'ill.mo G.D. Vincenzo Cantelli il 22.03.2023 a seguito dell'Istanza n. 002 del 21.03.2024 presentata dal curatore, dr. Renzo Silvestrin, per la stima e tutti gli accertamenti necessari finalizzati alla messa in vendita dei beni immobili appresi alla procedura.

2. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;

2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

* * * * *

Dall'esame degli atti è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Monselice (PD), località Sabbionara, via Emilia n. 14.

Trattasi della **piena proprietà** di un compendio immobiliare a destinazione produttiva adibito al commercio all'ingrosso ed al minuto di combustibili solidi e liquidi, lubrificanti ed altri prodotti affini, costituito da:

- un fabbricato a destinazione direzionale-residenziale innalzato su due livelli;
- dalla retrostante costruzione dedicata a magazzino-ricovero mezzi-attrezzi; - un impianto di stoccaggio posizionato a nord-ovest dell'area, composto da sei serbatoi interrati a parete singola;
- un impianto di stoccaggio posizionato a sud-ovest costituito da quattro serbatoi interrati a parete doppia;

il tutto corredato di strutture accessorie e dell'apposita impiantistica fissa, nonché dotato di circostante ampio scoperto esclusivo.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

* * * * *

3. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per identificare catastalmente i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico dei Comune di Monselice per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la

- destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
 - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 28 foto;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * *

4 DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

4.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

4.2. DITTA INTESTATA

[REDACTED], con sede a [REDACTED].

4.3. UBICAZIONE

Comune di Monselice (PD), località Sabbionara, via Emilia n. 14 [clicca qui](#).

4.4. QUALITÀ

Compendio immobiliare a destinazione produttiva adibito al commercio all'ingrosso ed al minuto di combustibili solidi e liquidi, lubrificanti ed altri prodotti affini, costituito da:

- un fabbricato a destinazione direzionale-residenziale innalzato su due livelli;
- dalla retrostante costruzione dedicata a magazzino-ricovero mezzi-attrezzi;
- un impianto di stoccaggio posizionato a nord-ovest dell'area, composto da sei serbatoi interrati a parete singola;
- un impianto di stoccaggio posizionato a sud-ovest costituito da quattro serbatoi

interrati a parete doppia;
il tutto corredato di strutture accessorie e dell'apposita impiantistica fissa, nonché dotato di circostante ampio scoperto esclusivo.

4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Monselice (PD), Fg. 31:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
659	2	Via Emilia, Piano T.	D/8	-	-	-	€ 2.900,00
659	3	Via Emilia, Piano T.-1	A/2	2	6,5 vani	154 m ²	€ 721,75
659	4	Via Emilia, Piano T.	-	-	B.C.N.C.	CORTILE	COMUNE

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei subb.: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3 e planimetrie catastali: all. nn. 4-5);

costituenti il complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Monselice (PD), Fg. 31, mapp. 659 di are 59 30, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

4.6. CONFINI

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 1084 – 344, stesso Comune e Foglio, via Emilia; mapp. n. 950, stesso Comune e Foglio.

4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parti integrante della stessa. Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione produttiva adibito ad impianto di deposito carburanti, composto da un fabbricato a destinazione direzionale-residenziale innalzato su due livelli, dalla retrostante costruzione dedicata a magazzino-ricovero

attrezzi, due impianti di stoccaggio di cui uno posizionato a nord-ovest dell'area, costituito da sei serbatoi interrati a parete singola, uno a sud-ovest costituito da quattro serbatoi interrati a parete doppia; il tutto dotato di circostante ampio scoperto esclusivo, ubicato nel Comune di Monselice (PD), il località Sabbionara, al civico n. 14 di via Emilia.

Il compendio, inserito nella zona artigianale-industriale della cittadina, sorge in un contesto quasi completamente urbanizzato, occupato da edifici produttivi di dimensioni variabili, ben collegati dal punto di vista viario, in quanto posti a breve distanza dalla "Strada Regionale Monselice Mare" e dalla S.S. 16 "Adriatica", nonché dal vicino casello dell'autostrada A13 "Padova-Bologna".

Il lotto, dalla conformazione geometrica regolare, con sviluppo prioritario trasversale, delimitato nel tratto meridionale da via Emilia che segue parallelamente il confine dell'area di sedime, è composto da un'ampia area interamente occupata dall'impianto di deposito di carburanti con ingresso diretto dal fronte stradale.

Il complesso immobiliare

Sviluppato sull'ampia area trapezoidale della superficie catastale complessiva di mq 5.930, con accesso diretto sul fronte sud, da via Emilia, è costituito dal sedime quasi interamente ricoperto dal manto in ghiaio battuto ed altrimenti provvisto di pavimentazione di diverso tipo, ove si elevano, verso oriente, una prima palazzina direzionale-residenziale, innalzata su due livelli, posta in relazione al fiancheggiante ingresso carraio dal fronte stradale, preceduta dal giardino dedicato separato ad ovest da siepe interna, che anticipa il retrostante magazzino-ricovero innalzato su un solo piano. A ponente, si posiziona l'impianto di deposito carburanti vero e proprio, composto da un primo impianto di stoccaggio più datato di settentrione costituito da sei serbatoi interrati a parete singola, corredato da tutte le componenti

impiantistiche ed accessorie con relativi alloggiamenti, nonché l'impianto di stoccaggio di sud-ovest, costituito da quattro serbatoi interrati a parete doppia corredato da tutte le componenti impiantistiche ed accessorie, con relativi alloggiamenti. È altresì presente l'impianto di pesatura a ponte per automezzi con piattaforma/struttura interrata fiancheggiante la prima palazzina.

La palazzina direzionale-residenziale

Il fabbricato, innalzato su due livelli fuori terra, è contraddistinto da un impianto planimetrico compatto di forma regolare di stampo tradizionale, in cui si ripropone su ciascun livello la medesima cadenza delle aperture. L'alzato ripercuote la distribuzione interna, ove il livello terra risulta funzionalmente bipartito tra la zona uffici e l'antistante porzione abitativa che trova maggior respiro nel piano superiore ancora allo stato di grezzo (foto esemplificative da n. 1 a n. 4).

La costruzione, il cui impianto originario risale agli anni '80 dello scorso secolo, ne richiama la tipologia costruttiva con struttura portante mista in c.a. e muratura di laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi; lattoneria in lamiera verniciata, intonaci esterni al civile. Al piano terra, nella porzione direzionale, della superficie totale di mq 52,20 circa, trova spazio un ufficio collegato ad un corridoio distributivo dal quale si possono raggiungere il servizio igienico e lo spogliatoio, congiunti alla porzione residenziale costituita essenzialmente dalla zona giorno, composta dal portico d'ingresso di complessivi mq 12,60, salotto, con angolo-cottura e scale per il collegamento verticale; il tutto della superficie lorda complessiva di mq 50,20 circa.

Il livello superiore, allo stato di grezzo avanzato, lascia spazio a tre camere, due bagni ed un ripostiglio collegati dal corridoio centrale, con terrazza dedicata, distinguibili dalla presenza di tutte le tramezze murarie che ne disegnano l'impianto

distributivo; il tutto della superficie lorda complessiva di mq 102,40 circa (foto esemplificative da n. 1 a n. 10), più due terrazze di complessivi mq 21,40 circa.

Le finiture, ove presenti, sono essenzialmente costituite da pavimenti e rivestimenti ceramici, serramenti esterni in pvc con vetro camera accompagnati da avvolgibili plastici e dotati al piano terra di inferriate metalliche anti intrusione. L'impianto elettrico generico sottotraccia di discreta componentistica, si associa a quello di riscaldamento in comune tra la residenza e la parte direzionale servito da una cisterna esterna interrata del combustibile liquido, con corpi scaldanti in ghisa, la cui caldaia a gasolio è posizionata all'interno dello spogliatoio. Al piano terra è inoltre presente l'impianto di condizionamento con unità tipo split.

All'esterno è altresì presente una nicchia interrata per l'eventuale alloggiamento della bombola gpl destinata a "cottura".

il deposito-magazzino

Innalzato a settentrione, in prossimità della palazzina direzionale, ha una conformazione geometrica rettangolare con sviluppo prioritario trasversale, della superficie di mq 250,00 circa. La costruzione, dalla struttura puntiforme, suddivisa in cinque campiture, è costituita da struttura portante prefabbricata in cls e cap abbinata al tamponamento parziale con blocchi di calcestruzzo.

Il fabbricato, con copertura a falde inclinate con manto in lastre ondulate in eternit, interamente aperto sul fronte meridionale, è occupato nel primo tratto di levante da due locali di minor levatura, con accesso indipendente ai quali segue il vano unitario destinato al deposito vero e proprio. Sul lato nord risulta altresì edificata una piccola tettoia con struttura metallica e manto in eternit. (foto esemplificative da n. 11 a n. 16). La dotazione impiantistica minimale, si associa alla semplice pavimentazione in cemento lisciato.

Impianto di stoccaggio di nord-ovest

Provvisto di relativo apparato fuori terra (foto esemplificative da n. 17 a n. 20) è costituito da sei serbatoi interrati a parete singola, vetrificati internamente, con capacità di circa 50 mc/cad., dedicati al contenimento soprattutto di gasolio per autotrazione di varia tipologia, agricolo e per riscaldamento, corredato da tutte le componenti impiantistiche ed accessorie, con relativi alloggiamenti, per consentire lo scarico, carico, travaso e contabilizzazione di combustibili liquidi di varia tipologia (principalmente benzina e gasolio).

È altresì presente una vasca di contenimento in cls, dotata di sovrastante tettoia protettiva contenente il gruppo di pompaggio/travaso con impianti elettropompa e relativi accessori.

A ciò si associa il gruppo di scarico tradizionale su struttura a portale provvisto di tettoia protettiva, con quattro diversi gruppi di pompaggio/travaso oltre a quello speciale con contaltri dedicato.

A complemento, è presente una piccola tettoia riparazione ed a corredo gli accessori funzionali di varia tipologia.

Impianto di stoccaggio di sud-ovest

Di epoca più recente rispetto a quello innanzi descritto, provvisto di relativo apparato fuori terra, è essenzialmente costituito da quattro serbatoi interrati a parete doppia con capacità di circa 50 mc./cad., anch'esso corredato da tutte le componenti impiantistiche ed accessorie, con relativi alloggiamenti, per consentire lo scarico, carico, travaso e contabilizzazione di combustibili liquidi di varia tipologia, nello specifico gasolio e benzina vari. A ciò si associa la vasca di contenimento in cls protetta dalla sovrastante tettoia, ove alloggia il gruppo di pompaggio/travaso con due impianti elettropompa e relativi accessori. Sono presenti due contaltri speciali di

carico. L'impianto è connotato da un sistema di monitoraggio in continuo, con gruppi funzionali e terminali installati all'interno del fabbricato principale. a corredo gli accessori funzionali di varia tipologia (foto esemplificative nn. 21-22).

impianto di pesatura

posizionato a levante della palazzina principale che va a fiancheggiare, è di tipologia a ponte per automezzi con piattaforma/struttura interrata. La superficie metallica presenta una conformazione geometrica rettangolare di mq. 54,00 circa (foto esemplificative nn. 23-24).

Lo scoperto

L'area circostante agli elementi innanzi descritti, integralmente recintata, utilizzata in virtù dell'impianto di deposito quale spazio distributivo, di sosta e manovra, è per la più parte provvista di manto con ghiaio battuto intervallata a pavimentazione in cemento liscio che definisce le varie postazioni che compongono l'impianto. Eccezion fatta nel primo tratto, in prossimità della palazzina principale circondata da camminamenti, ove è presente un giardino con manto erboso al quale si si accompagnano alberature ad alto fusto, delimitato sul fronte ovest, da una siepe interna, oltre la quale si colloca box ad uso wc installato su piazzola in cls, completo di impianti idro-sanitari, scarichi ed accessori.

L'intera area è provvista di relativi impianti elettrici, di illuminazione esterna, di videosorveglianza ed antincendio collegato all'acquedotto locale (foto d'insieme da n. 26 a n. 28).

Fa parte del lotto una piccola porzione di terreno avente una superficie catastale di mq 880 circa (reali mq 585 circa), separato dalla recinzione che delimita sul fronte ovest l'impianto produttivo, dal quale risulta attualmente separato, si presenta incolto e ricoperto da vegetazione spontanea.

4.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta libero.

5 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione e di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che per l'impianto originario del compendio veniva rilasciata C.E. n. 842 prot. 8896 del 15.09.1980 (cfr. all. n. 8) e seguente relativo Permesso di agibilità n. 842 del 20.02.1984 (cfr. all. n. 9);
- che per l'ampliamento e la sopraelevazione della palazzina veniva rilasciata C.E. n. 96 del 28.06.1999 (cfr. all. n. 10) e relativa Denuncia di inizio lavori del 05.08.1999 (cfr. all. n. 11), nonché presentata D.I.A. di richiesta di proroga prot. n. 01838 del 05.08.2002 (cfr. all. n. 12);
- che per l'ampliamento del deposito di oli minerali veniva poi presentata S.C.I.A. Pratica n. 01280900281-19012016-1509 del 25.10.2016 (cfr. all. n. 13), integrazione del 24.11.2016 Prot. 036841 (cfr. all. n. 14) e seguente variante S.C.I.A. Pratica n° 01280900281-28112016-1105 Prot. 0121226 del 05.12.2016 (cfr. all. n. 15), seguente S.C.I.A. fine lavori 01280900281-31052017-1454 Prot. 0081372 del 10/07/2017 (cfr. all. n. 16), nonché Provvedimento conclusivo unico del 26.05.2017 (cfr. all. n. 17);
- che l'affissione dell'insegna pubblicitaria veniva presentata S.C.I.A. Pratica n° 03668430287-12112021-1809 del 18.11.2021 (cfr. all. n. 18), ed integrazione Prot.

REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0010114 del 14/01/2022 (cfr. all. n. 19);

- che dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato è emerso che:

- per la tettoia costruita in adiacenza al deposito non risulta rilasciato alcun titolo legittimante;
- sono presenti in via generale alcune lievi difformità distributive;
- l'abitazione al p. primo è ancora allo stato di grezzo.

SI EVIDENZIA infine che, per quanto riferito, finchè è stata in esercizio l'attività all'interno del presente lotto, vi erano tutte le autorizzazioni necessarie da parte della Regione Veneto e dei VV.FF..

6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle informazioni recepite presso i competenti uffici in merito alle difformità rilevate nel precedente capitolo si è potuto appurare che:

- Per quanto concerne le modifiche distributive:

le stesse potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A./C.I.L.A.) nonché pagando la relativa oblazione attualmente di € 1.000,00 oltre accessori.

Per tale incombenza si quantifica un costo forfettario complessivo di € 5.000,00 complessivo di spese tecniche.

- Per la tettoia adiacente al deposito, in detta sede in considerazione delle caratteristiche costruttive, se ne prevede la rimozione con relativo recupero-smaltimento dei materiali costituenti;
- Per l'ultimazione dell'abitazione, sarà necessario presentare un nuovo titolo, in quanto quello precedente è decaduto. Una volta ultimata, sarà possibile presentare la S.C.A. per l'agibilità, evidenziando che i luoghi dovranno

soddisfare i requisiti normativi in vigore al momento della presentazione della stessa, non escludendo pertanto che si rendano necessarie opere di adeguamento, soprattutto sull'apparato impiantistico e di coibentazione.

Si sottolinea altresì che, come innanzi descritto, il manto di copertura del deposito è costituito da pannelli in eternit di cui, in concomitanza con la demolizione della tettoia, si dovrà considerare la sostituzione con altro materiale idoneo, per la quale si quantifica un costo forfettario di € 20.000,00 circa.

È comunque parere dello scrivente che il lotto possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa innanzi descritta sarà necessario provvedere anche alla regolarizzazione della documentazione catastale secondo l'effettivo stato dei luoghi, il cui costo si può ritenere ricompreso nella spesa forfettaria indicata nel capitolo che precede.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Monselice è dotato di **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) e di **P.I.** (Piano degli Interventi). Secondo tale strumento urbanistico, il complesso immobiliare costituente il lotto in oggetto ricade in (cfr. C.D.U.: all. n. 20):

la maggior parte:

- in Zona territoriale omogenea: **“Zona industriale D3”**.
- Destinazione di zona: Zona industriale.
- Indice Volumetrico e di Edificabilità: normato in via principale dall'articolo 37 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al P. degli Interventi.

- Dati Tecnici: normati dagli articoli 5.1 – 5.2 – 13.3 – 37 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al P. degli Interventi.
- Note: Per le aree individuate come parchi commerciali e grandi strutture di vendita valgono, oltre le presenti disposizioni, le prescrizioni dettate dalla L.R. n° 15/2004; in tali aree possono essere inserite attività di media struttura per le quali la competenza riguardante la superficie commerciale ammissibile è della Regione Veneto.

in parte minore:

- in Zona territoriale omogenea: Area per la viabilità principale.
- Destinazione di zona: Strada.
- Dati Tecnici: normati dall'articolo 58 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Vista la Delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "Il ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. I aggiornamento – Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell'aggiornamento del PGRA ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia" (G.U. n. 29 del 04/02/2022), l'area interessata dal presente certificato non ricade in zona a rischio idraulico e non presenta pericolosità idraulica.

Secondo il **P.A.T.** "PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO" - approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015 nella:

CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

ricade in: urbanizzazione consolidata produttivo;

CARTA DELLA FRAGILITA'

ricade in: area idonea; per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 – 47

delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso.

Si precisa che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) risulta quale strumento urbanistico di tipo programmatico, infatti, non è conformativo della proprietà, ma individua delle linee preferenziali di sviluppo.

Sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I), comunali (P.A.T.) e dal Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli D. Lgs. 42/2004, i vincoli stradali D. Lgs. 285/92 e 360/93 e ss.mm.ii. nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all'art. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. 3178/04.

9. PROVENIENZA

Al ventennio, i beni costituenti il presente lotto erano:

quanto alla maggior parte del compendio, costituito dal complesso produttivo e l'area di pertinenza e sottostante i fabbricati pari a complessivi mq 5.050 della società [REDACTED] avendoli acquisiti dal [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED], con atto di Costituzione di Società in nome Collettivo con Conferimento di Azienda ai sensi della L. n. 17 del 17.02.1985 n. 4762 di rep. del 25.09.1985 a rogito notaio Giuseppe Ponzi di Monselice (cfr. all. n. 1), trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Este il 23.10.1985 ai nn. 3467/2633.

Successivamente, con scrittura privata di trasformazione societaria n. 5536 di rep. del 20.12.1985 sempre a rogito notaio Giuseppe Ponzi di Monselice, presso la Conservatoria RR.II. di Este il 20.01.1986 ai nn. 207/168 (cfr. all. n. 22), la società [REDACTED] acquisiva la denominazione [REDACTED] [REDACTED]

quanto alla piccola porzione di terreno avente una superficie catastale di mq 880 circa (ex mappale n. 649 - porzione B), separato dalla recinzione che delimita sul fronte ovest l'impianto produttivo, del Comune di Monselice.

Successivamente il Comune di Monselice cedeva il bene (allora con maggior consistenza) alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED], con atto di compravendita n. 18330 di rep. del 07.09.2010 a rogito notaio Giuseppe Mercolini di Montegrotto Terme, registrato a Padova 2 il 23.09.2010 al n. 17296 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 27.09.2010 ai nn. 5265/3305.

Infine, la società [REDACTED] ha venduto il bene alla società [REDACTED] con Atto di compravendita n. 11827 di rep. del 16.09.2019 a rogito notaio Daniela Cardarelli di Monselice (cfr. all. n. 23), trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 20.09.2019 ai nn. 5106/3366.

10. VINCOLI ED OBBLIGHI

Il presente lotto è assoggettato ai vincoli ed obblighi derivanti dal Disciplinare per l'assegnazione di aree nella zona industriale di Monselice per l'impianto e sistemazione di Aziende, stabilimenti e costruzioni annesse, allegato alla Deliberazione Consigliare n. 27 del 0.02.1978 (cfr. all. n. 24).

In particolare:

- all'art. 3: il Comune tra l'altro, si riserva la più ampia facoltà di costruire o far costruire, senza diritto per l'assegnatario di pretendere indennità o corrispettivo di qualunque natura, condutture per acquedotti, gasdotti e fognature, nel sottosuolo e in superficie e nello spazio aereo, compatibilmente con le esigenze tecniche dello

stabilimento.

L' eventuale trasformazione di condutture aeree in sotterraneo, se tecnicamente possibile, sarà autorizzata, su richiesta dell'assegnatario, a cura e spese del medesimo;

- all'art. 6: tra l'altro, è fatto divieto di qualunque utilizzazione dell'area assegnata a scopi diversi da quelli previsti dall'assegnazione;
- all'art. 8: nel caso che l'assegnatario cessasse in loco del tutto o in parte la propria attività industriale, non potrà sostituirla egli stesso con attività industriale diversa né cedere a terzi in tutto o in parte la proprietà o il godimento dell'area o degli impianti o stabilimenti senza la preventiva autorizzazione, al caso condizionata, del Consiglio Comunale.

Il tutto come meglio precisato nel Disciplinare allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso le Conservatoria dei RR.II. di Este si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 25.06.2024 (cfr. all. n. 25).

11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1727 R.G. e 1255 R.P. del 29.03.2024 (cfr. all. n. 26):

- a favore: MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED]
- a carico: [REDACTED], .omissis..;
- titolo: sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione del Patrimonio del 14.03.2024, n. 49 di rep. del Tribunale di Padova.
- beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Monselice (PD), Fg. 31: mapp. 659 sub. 2, natura D/8;

mapp. 659 sub. 3, natura A/2;

diritto: piena proprietà.

11.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 5467 R.G. e 653 R.P. del 05.10.2023 (cfr. all. n. 27):

a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede a Roma,
C.F. 13756881002;

a carico: ██████████.omissis..;

titolo: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione rep. n. 22322/9723 del
04.10.2023, per la somma di € 7.816.761,11;

somma iscritta: complessivamente € 15.633.522,22;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Monselice (PD), Fg. 31:

mapp. 659 sub. 2, natura D/8;

mapp. 659 sub. 3, natura A/2;

diritto: piena proprietà.

12. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle rifiniture, degli impianti in dotazione, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui (in condizioni ordinarie), un bene verrà ceduto. Lo scrivente architetto pertanto nello svolgimento delle operazioni di stima, si atterrà al principio di ordinarietà che esclude il più possibile situazioni particolari e considerazioni soggettive, ma il tutto espresso in un'ottica di prudenzialità.

Per la valutazione del presente lotto verrà utilizzato il criterio della capitalizzazione del reddito, ossia il valore dell'intero viene definito come rapporto tra rendita dell'immobile divisa per il saggio netto di capitalizzazione secondo la seguente formula:

$$V = \frac{R}{r}$$

Dove:

V = valore dell'intero;

r = saggio netto di capitalizzazione che nel caso di specie si ritiene prudenzialmente pari al 8,5%;

R = rendita annua dell'immobile.

Al valore dell'intero risultante, verrà detratta la spesa per la regolarizzazione amministrativa, catastale e per lo smaltimento dell'eternit.

All'importo ottenuto verrà infine applicato un minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, che nel caso di specie si ritiene pari al 15%. Il valore risultante corrisponderà a quello del lotto.

* * * * *

Per l'individuazione della rendita annua (R), si evidenzia quanto segue:

- che l'apparato impiantistico del complesso immobiliare è dotato di n. 10 serbatoi interrati aventi una capacità di 50 m³ ciascuno, pari a complessivi 500 m³, ossia

500.000,00 litri di carburante;

- che l'impianto in oggetto è configurato per contenere gasolio (sia per autotrazione, sia per riscaldamento che per uso agricolo), mentre solamente quattro serbatoi in essere sono abilitati allo stato attuale al contenimento di benzina;
- che per comodità di calcolo, per la presente stima si considererà come unico carburante il gasolio;
- che per quanto riferito dal [REDACTED], in condizione di attività ordinaria, ogni due o tre giorni veniva a scaricare un'autocisterna di carburante, con la precisazione che ogni autocisterna contiene fino a 38.000,00 litri di combustibile;
- che, ipotizzando prudenzialmente un'autocisterna ogni tre giorni, si addiuviene complessivamente n. 122 cisterne in un anno, pari a complessivi 4.636.000,00 litri di carburante in un anno;
- che al 30 giugno 2024, secondo quanto pubblicato la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Bologna, il prezzo per la fornitura all'ingrosso di gasolio per autotrazione oltre 15.000 litri è pari ad € 1,411, mentre per il riscaldamento è pari ad € 1,351, al netto dell'IVA (cfr. all. n. 28);
- che pertanto, ipotizzando prudenzialmente, per l'anno in corso, il prezzo inferiore di € 1,351/litro, moltiplicato per i litri annui si ottiene un ricavo lordo annuo pari ad € 6.263.236,00;
- che per quanto riferito allo scrivente dal [REDACTED], il margine corrispondente è circa il 15% del ricavo lordo e pertanto è pari ad € 94.000,00 circa;
- che tale importo corrisponde alla Rendita annua (R) e prudenzialmente verrà arrotondato ad € 90.000,00.

Pertanto, capitalizzando la suddetta rendita (R) per il tasso di capitalizzazione (r), verrà individuato il valore dell'intero (V).

$$V = \frac{R}{r}$$

$V = € 90.000,00/8,5\% = € 1.058.000,00.$

Arrotondabili ad € 1.060.000,00.

(diconsi Euro unmilionesessantamila/00).

STIMA DEL LOTTO

Per l'individuazione del valore del lotto, a tale importo dovrà essere detratta la spesa per la regolarizzazione amministrativa, catastale e per la rimozione e smaltimento dell'eternit (quantificata forfettariamente in complessivi € 25.000,00), nonché applicato il minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (nel caso di specie 15%),

VALORE DEL LOTTO: $(€ 1.060.000,00 - € 25.000,00) - 15\% = € 879.750,00.$

Arrotondabili ad € **880.000,00**.

(diconsi Euro ottocentottantamilavirgolazero).

Montegrotto Terme, li 23 luglio 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-