

TRIBUNALE DI PADOVA

G.D.: dott. VINCENZO CANTELLI

Curatore: dott. LUIGI BARZAZI

Esperto per la stima dell'impianto di deposito carburante: per. ind. EMILIO DONADELLO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 94/2023

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN VIA QUARI DESTRA N° 53, IN
COMUNE DI COLOGNA VENETA (VR).**

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. MARCO MAZZEI

PADOVA, GENNAIO 2025

PREMESSA

Io sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, su incarico conferitomi dal Curatore dott. Luigi Barzazi, autorizzato dall'Ill.mo G.D. dott. Guido Marzella, ho proceduto a redigere la presente relazione di stima avente ad oggetto gli immobili di proprietà della società "Energy Group S.r.l." con sede legale in comune di Monselice (PD).

In data 28.09.2023, alla presenza del Curatore dott. Barzazi ho eseguito un primo sopralluogo presso i beni immobili.

In data 11.01.2024, alla presenza del dott. Barzazi e dell'esperto incaricato per la stima dell'impianto di deposito carburante per. ind. Emilio Donadello, ho eseguito un ulteriore sopralluogo presso i beni immobili, nel corso del quale ho realizzato la documentazione fotografica inserita nelle pagine seguenti (v. all. 1).

1) PROVENIENZA.

Con atto di compravendita in data 27.01.2017, rep. n° 7.700 del notaio [REDACTED] [REDACTED], trascritto a Verona in data 30.01.2017 ai nn° [REDACTED] la società [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca così censite: N.C.E.U. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84, subalterni 1-3-4-5 (v. all. 2).

2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.

Trattasi di un complesso immobiliare destinato a deposito di prodotti petroliferi quali gasolio e benzina per autotrazione, sito in via Quari Destra n° 51 in Comune di Cologna Veneta (VR). Gli immobili sono ubicati in una zona a destinazione industriale/artigianale, posta a circa 2,5 km. in direzione sud/est rispetto alla sede municipale.

I beni oggetto di perizia sono sostanzialmente costituiti da un edificio ad uso uffici, magazzino ed abitazione del custode, nonché dagli impianti fissi per il deposito del carburante di cui all'allegata relazione del per. ind. Emilio Donadello (v. all. 3). Il lotto di terreno sul quale insistono gli immobili ha una superficie catastale di 4.496 m². Le aree scoperte sono perlopiù pavimentate in cls. liscio e sono destinate ad area di manovra e parcheggio per le autocisterne.

L'edificio parzialmente realizzato su due piani fuori terra e catastalmente censito con due distinte unità immobiliari (sub. 8 abitazione del custode, sub. 12 locali ufficio/magazzino di pertinenza dell'attività industriale), è così suddiviso:

- piano terra: locali ad uso ufficio e ripostiglio per un totale di 215 m² lordi (h. 2,5 m.); magazzino di 87 m² lordi sottostante alla terrazza (h. 3,5 m.); magazzino di 145 m² lordi in adiacente corpo di fabbrica (h. variabile tra 3,2-3,7 m.);
- piano primo di circa 196 m² lordi (h. 3,0 m.): ingresso, ufficio di pertinenza dell'attività industriale, pranzo, cucina, disbrigo, tre camere di cui due matrimoniali, bagno; sui lati est ed ovest vi sono due poggioli rispettivamente di circa 12 e 7 m², mentre sul lato nord vi è una terrazza di circa 85 m².

I due piani sono collegati tra loro mediante una scala esterna con struttura in c.a..

La struttura verticale del corpo di fabbrica principale è presumibilmente realizzata in muratura portante con elementi in c.a.; i solai sono in laterocemento; il tetto è a quattro falde con manto di copertura in tegole; le lattonerie sono in lamiera preverniciata; le facciate sono intonacate e tinteggiate; i parapetti dei poggioli sono realizzati in muratura con sovrastanti ringhiere metalliche.

La struttura del magazzino posto sul lato nord è sostanzialmente costituita da murature in blocchi di cemento con sovrastante copertura realizzata con lastre ondulate di cemento amianto.

Le pavimentazioni interne dell'edificio sono realizzate con piastrelle aventi decorazioni di varie fantasie. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in corrispondenza delle pareti con piastrelle di ceramica e sono dotati di sanitari di ceramica bianca completi di rubinetterie.

I serramenti esterni di vecchia fattura sono realizzati alcuni in legno altri in alluminio, con avvolgibili esterni e controfinestre al piano primo.

L'impianto di riscaldamento così come l'impianto elettrico non appaiono conformi alla vigente normativa.

Gli immobili che sostanzialmente presentano le medesime finiture dell'epoca di costruzione (anni '70), nel complesso si trovano in mediocre stato di manutenzione. Per adeguare gli immobili agli odierni standard residenziali/direzionali, sarà da prevedersi il completo rifacimento degli impianti, dei serramenti e delle finiture in genere.

Nota: durante il corso delle operazioni peritali non sono stati condotti sondaggi ambientali per verificare la presenza o meno di agenti contaminanti nei terreni.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.

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

N.C.E.U. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84:

- subalterno 3, b.c.n.c. (ripostiglio) ai subb. 8-12;
- subalterno 8, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 150 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 135 m², rendita € 352,48;
- subalterno 10, b.c.n.c. (scale ed ingresso) ai subb. 8-12;
- subalterno 11, b.c.n.c. (corte e manovra automezzi) ai subb. 8-12;
- subalterno 12, categoria D/7, rendita € 4.100,00;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84, ente urbano di are 44.96.

Gli immobili sono intestati alla società:

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

Confini: a nord part. 213-166, a est part. 166-195, a sud part. 75 (via Quari Destra), a ovest part. 168.

4) STATO DI POSSESSO.

Gli immobili sono nella disponibilità della società “Energy Group S.r.l.”.

5) FORMALITA', VINCOLI e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (v. all. 5).

Dalle visure eseguite in data 28.08.2023 e 08.01.2025 presso l’Agenzia del Territorio di Verona, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le formalità di seguito riportate.

Trascrizione del 01.10.2021 - Reg. Gen. n° 4 [REDACTED]

Preliminare di vendita con riserva di nomina in data 22.09.2021, rep. n° 13559/9576 del notaio [REDACTED], avente ad oggetto seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84, subb. 8-12;

N.C.T. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84;

a favore di [REDACTED] con sede a Padova, [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro “[REDACTED]” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Trascrizione del 14.10.2022 - Reg. Gen. n° [REDACTED]:

Dichiarazione di nomina in data 05.10.2022, rep. [REDACTED] di Padova, avente ad oggetto seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84, subb. 8-12;

N.C.T. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84;

a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

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

Trascrizione del 14.10.2022 - Reg. Gen. n° [REDACTED]

Modifica preliminare di compravendita in data 05.10.2022, rep. n° [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84, subb. 8-12;

N.C.T. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84;

a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

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

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

Dalle visure eseguite in data 28.08.2023 e 08.01.2025 presso l'Agenzia del Territorio di Verona, servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le formalità di seguito riportate.

6.1) TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 17.08.2023 - Reg. Gen. [REDACTED]

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale in data 03.08.2023, rep. n° 251 del Tribunale di Padova;

a favore della [REDACTED]

contro [REDACTED]

6.2) ISCRIZIONI:

Iscrizione del 12.09.2022 - Reg. Gen. n° [REDACTED]:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da atto dell' [REDACTED] in data 09.09.2022, rep. [REDACTED] ca. [REDACTED] (€ 38.161.75), gravante sui seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84, subb. 8-12;

a favore della "[REDACTED]" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

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

7) REGOLARITA' EDILIZIA e DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Cologna Veneta e da quanto riportato nell'atto di provenienza (v. all. 2), è emerso che le unità immobiliari oggetto di perizia sono state realizzate in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n° 115/71 in data 09.11.1971, avente ad oggetto i lavori costruzione di un deposito per gasolio e kerosene;
- Licenza Edilizia n° 61/72 in data 15.05.1972, relativa alla costruzione dell'abitazione e del capannone;
- Licenza Edilizia n° 99/75, relativa all'ampliamento del distributore carburanti;
- Licenza Edilizia n° 129/78, relativa alla costruzione del magazzino;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 7/95 in data 03.10.1995 (domanda di sanatoria presentata al Comune di Cologna Veneta in data 30.06.1986 al n° 6.903 reg.);

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8/95 in data 03.10.1995 (domanda di sanatoria presentata al Comune di Cologna Veneta in data 30.06.1986 al n° 6.904 reg.);
- per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio dell'unità Particella 84 sub. 1 senza esecuzioni di opere il Comune di Cologna Veneta ha rilasciato il certificato di agibilità P.E. n. 69/2000 in data 28 luglio 2000 n. 8612/2000 di protocollo;
- per il deposito di cui alle concessioni edilizie in sanatoria n. 7/95 e 8/95 del 03.10.1995 il Comune di Cologna Veneta ha rilasciato il certificato di agibilità n. 453/86-C e 452/86-C in data 21.08.2000 n. 9815 di protocollo (v. all. 6);
- S.C.I.A. n° 78/2017 in data 20.10.2017, pratica n° 04276440288-28092017-1107, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione del custode;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità in data 23.02.2018, pratica n° 04276440288-21022018-1400, avente ad oggetto l'abitazione del custode (v. all. 7);
- C.I.L.A. n° 49/19 in data 08.08.2019, avente ad oggetto la demolizione di fabbricati ad uso industriale;
- P. di C. n° 1/2020 in data 18.05.2020, avente ad oggetto i lavori di ampliamento deposito oli minerali e Provvedimento Conclusivo rilasciato dal responsabile SUAP in data 26.05.2020 n° 1/2020. Le opere di cui al presente Permesso non risultano essere state realizzate.

Da quanto comunicatomi dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata – Urbanistica del Comune, le Licenze Edilizie nn° 61/72, 99/75 e 129/78, pur essendo allibrate nei registri cartacei dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, non sono rilasciabili in copia essendo stati coinvolti in un rovinoso incendio avvenuto nell'anno 1993.

In base al Piano degli Interventi approvato dal Comune di Cologna Veneta in data 31.03.2021, il terreno edificato di pertinenza degli immobili è destinato a: “Zona D1 industria – artigianato di produzione”, disciplinata in via principale dall’art. 44.01 delle Norme Tecniche Operative.

Non è stato richiesto alla P.A. il rilascio del C.D.U., in quanto non obbligatorio per il trasferimento dei beni immobili oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

8) SANATORIA OPERE ABUSIVE.

In difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie autorizzate dall’Amministrazione comunale, nonché rappresentato nelle planimetrie catastali, in sede di sopralluogo è stata in particolare accertata al piano terra del fabbricato l’apertura di una finestra sul lato ovest e la realizzazione/demolizione di alcuni divisori interni.

Per la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.) è da prevedersi una spesa quantificabile in circa € 3.500,00 compresi oneri sanzionatori.

9) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

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 di beni aventi analoga destinazione d’uso e stato di manutenzione normale, si è ritenuto equo valutare la superficie lorda commerciale e fissare un importo unitario di €/m² 600,00 per la zona uffici al piano terra avente altezza di 2,50 m., €/m² 700,00 per la zona uffici/abitazione al piano primo, €/m² 250,00 per magazzini ed €/m² 15,00 per la superficie scoperta di pertinenza degli immobili sulla quale insistono le attrezzature fisse relative all’attività di deposito carburante.

Nel calcolo della superficie commerciale vengono applicati i seguenti criteri/coefficienti:

- il piano terra e primo del fabbricato vengono conteggiati al 100% al lordo delle murature;
- i poggioli vengono conteggiati al 25%;

-la terrazza viene conteggiata al 25% fino a 25 m², l'eccedenza viene calcolata al 2%;

$$V_{\text{uffici piano terra}} = 215 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = 129.000,00$$

$$V_{\text{uffici/abitazione piano 1°}} = [196 \text{ m}^2 + (12 \text{ m}^2 \times 0,25) + (7 \text{ m}^2 \times 0,25) + (25 \text{ m}^2 \times 0,25) + (60 \text{ m}^2 \times 0,02)] \times \text{€}/\text{m}^2 700,00 = 208,2 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 700,00 = \text{€} 145.740,00$$

$$V_{\text{magazzini}} = (87 \text{ m}^2 + 145 \text{ m}^2) \times \text{€}/\text{m}^2 250,00 = 232 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 250,00 = \text{€} 58.000,00$$

$$V_{\text{scoperto}} = 4.049 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 15,00 = \text{€} 60.735,00$$

$$\text{Totale} = \text{€} 393.475,00$$

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- stato d'uso e manutenzione: essendo l'importo unitario assunto riferibile a immobili presenti nel mercato aventi condizioni d'uso e manutenzione normali, in considerazione del mediocre stato di manutenzione dei beni in questione, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 30%;

- stato di possesso: gli immobili sono liberi pertanto non si ritiene di applicare alcun coefficiente di deprezzamento del valore;

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che comportino un adeguamento del valore di stima, ritenendo che la questione relativa al preliminare di vendita interessante gli immobili oggetto di perizia debba essere risolto prima della messa in vendita dei beni (v. paragrafo 5);

- oneri di regolarizzazione amministrativa: € 3.500,00 (v. paragrafo 8);

pertanto il valore sopra determinato viene così modificato:

$$V_{\text{immobili}} = \text{€} 393.475,00 \times (100\% - 30\%) - \text{€} 3.500,00 = \text{€} 271.932,50$$

A detto valore degli immobili viene sommato il valore delle attrezzature fisse relative al deposito carburanti, così come quantificate dal perito Donadello nella Sua relazione (v. all. 3), da cui:

$$V_{\text{totale}} = € 271.932,50 + € 370.000,00 = € 641.932,50$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per assenza di garanzia da vizi dei beni mobili e immobili venduti nell'ambito del procedimento giudiziale, pertanto il valore del Lotto risulta pari a:

$$V_{\text{lotto}} = € 641.932,50 \times (100\% - 15\%) = € 545.642,63 \text{ arrotondato ad } € 546.000,00 \text{ (Euro cinquecentoquarantaseimila/00)}$$

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio (anni '70), le sue caratteristiche costruttive meglio indicate in precedenza, la mancata esecuzione di interventi di riqualificazione energetica interessanti l'involucro edilizio e l'impiantistica in genere, le unità immobiliari in questione possono essere annoverate nella classe energetica più bassa G (ovviamente detta previsione potrà essere confermata o meno mediante la predisposizione dei relativi A.P.E.).

Padova, 09 gennaio 2025

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei

TRIBUNALE DI PADOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 94/2023 “ENERGY GROUP S.r.l.” con sede legale in Monselice (PD), c.f. 04276440288

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1: Documentazione fotografica.

Allegato n.2: Atto di provenienza.

Allegato n.3: Valutazione degli impianti per il deposito di carburanti.

Allegato n.4: Documentazione catastale.

Allegato n.5: Formalità, vincoli e oneri a carico dell’acquirente.

Allegato n.6: Certificato di agibilità n. 453/86-C e 452/86-C in data 21.08.2000.

Allegato n.7: Segnalazione Certificata per l’Agibilità in data 23.02.2018.