



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA  
- Sezione I Civile -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Concordato Preventivo n. 3/2019

Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo

Il CTU  
Geom. Giuseppe Polignano

pagina intenzionalmente bianca

## Sommario generale

### Fascicolo n.1/3 \_ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 \_ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 \_ documentazione fotografica

## Sommario del fascicolo 1/3\_relazione di stima

1. Premessa generale .....	6
2. Operazioni peritali.....	6
3. Identificazione e descrizione degli immobili del Concordato Preventivo.....	6
4. Altri immobili in capo ai soci accomandatari Salvalaggio Enzo e Salvalaggio Nico.....	19
5. Formalità pregiudizievoli .....	20
6. Formalità rilevanti.....	21
7. Regolarità edilizia.....	21
8. Valutazione.....	25

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.

pagina intenzionalmente bianca

## Incarico e quesito

L'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo - a seguito dell'istanza del Commissario Giudiziale Dott. Paolo Parolin - in data 27.05.2019 autorizzava lo stesso a nominare un perito immobiliare per la Procedura di  prendendo atto dell'indicazione del dott. Parolin, nominava quale esperto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana, 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

5

L'elaborato peritale è stato depositato presso la Cancelleria del Tribunale entro il termine assegnato. L'invio viene effettuato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto veniva stato autorizzato ad avvalersi di mezzi propri e di collaboratori al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio gli elaborati planimetrici laddove esistenti e le schede catastali.

L'esperto prestava giuramento e procedeva alla trasmissione telematica della presente relazione (formato pdf), depositando contestualmente anche una copia cartacea (c.d. di cortesia).

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 \_ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 \_ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 \_ documentazione fotografica.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### 1. Premessa generale

Con ricorso ex art. 161 comma VI L.F., depositato in data 7 febbraio 2019, [redacted] Tribunale di Padova chiedendo l'assegnazione di un termine per la presentazione della proposta, del piano e della documentazione di cui all'art. 161, commi II e III, L.F.. Concesso il termine di 60 giorni - stante la pendenza di due procedure prefallimentari - la società [redacted] in data 9 aprile 2019 depositava la domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo. La società - operante nel settore del commercio all'ingrosso di prodotti ed articoli per la pulizia della casa e l'igiene della persona - dichiarava di versare in stato di crisi, non essendo in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni. [redacted] depositava infine la relazione ex art. 161, comma III, L.F., con la quale l'attestatore attestava la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano.

In data 18 aprile 2019 il Tribunale di Padova in persona dei Signori Magistrati Presidente dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, Giudice dott.ssa Maria Antonia Maiolino, Giudice relatore ed est. dott.ssa Manuela Elburgo convocavano la debitrice in camera di consiglio ai sensi dell'art. 162 L.F. per l'udienza del 9 maggio 2019, in quanto ritenevano *che dalla disamina del piano e della proposta emergono profili di inammissibilità della domanda.*

### 2. Operazioni peritali

Si è provveduto a prendere contatti con il Dott. Paolo Parolin, nominato Commissario Giudiziale in data 08.02.2019, il quale ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali avvertendo [redacted]

### 3. Identificazione e descrizione degli immobili del Concordato Preventivo

Il Concordato Preventivo interessa molteplici unità immobiliari a diversa destinazione ubicate in via Cime civ. 2 e 9 in Comune di Camposampiero (PD) ed in via Roma civ. 52 in Comune di Loreggia (PD) che saranno suddivise in quattro lotti, come di seguito riportato.

LOTTO 1

Proprietà per  $\frac{1}{1}$

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Camposampiero (PD) - Via Cime 2

- Foglio 11 - Particella 86, Subalterno 6 graffato Subalterno 7 cat. A/3 cl.2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 151, escluse aree scoperte mq. 133, rendita euro 454,48;
- Foglio 11 - Particella 86, Subalterno 10 graffato Subalterno 11 cat. C/6 cl. 2, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 32, rendita euro 53,30.

7

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 11 - Particella 450 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 00 ca 13, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 0,10 agrario euro 0,07;
- Foglio 11 - Particella 456 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 00 ca 10, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 0,08 agrario euro 0,05;
- Foglio 11 - Particella 458 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 03 ca 70, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,94 agrario euro 1,91 - per la competenza di mq. 293 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 460 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 04 ca 80, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 3,81 agrario euro 2,48 - per la competenza di mq. 358 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 461 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 03 ca 20, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,54 agrario euro 1,65;
- Foglio 11 - Particella 539 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 02 ca 25, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 1,79 agrario euro 1,16.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 11 - Particella 459 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 02 ca 55, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,03 agrario euro 1,32 - per la competenza di mq. 240 c.ca.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

## DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'immobile oggetto di interesse si trova nella prima periferia del Comune di Camposampiero (PD) in zona prettamente agricola, in Via Cime n. 2. Il centro cittadino - ubicato a meno di un chilometro dal fabbricato - raccoglie tutti i servizi utili, tra cui alcuni ristoranti, gli istituti di credito, la farmacia, il supermercato, alcuni impianti sportivi, la sede ospedaliera e modeste aree verdi, tra cui il Parco della Libertà.

La perizia interessa una porzione di bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di ampio cortile esclusivo, di autorimessa al piano terra e di terreno agricolo limitrofo.

Il complesso edilizio è riconducibile per materiali utilizzati alla prima metà degli anni trenta. Le finiture e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica sono coeve all'epoca di realizzazione dell'immobile e - nel corso degli anni - hanno subito solamente ordinarie opere di manutenzione, pertanto l'immobile risulta in scarso stato di conservazione. Le fondazioni verosimilmente sono in muratura piena continua, come anche le strutture in elevazione; i solai di interpiano sono in legno con sottostante finitura in arelle con clettatura a gesso, mentre la copertura è costituita da legno a doppia orditura e tavelle in laterizio. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da via Cime mediante un cancello pedonale ed un vialetto cementato che conduce al portoncino.

Un ampio ingresso distribuisce al piano terra una cucina, una camera doppia ed un vano finestrato attualmente adibito a ripostiglio sottoscala, ma censito ed autorizzato come servizio igienico. Il piano primo, facilmente raggiungibile mediante una rampa di scale ubicata all'ingresso, presenta un ampio corridoio che distribuisce due camere da letto matrimoniali.

A completamento dell'unità abitativa è presente un cortile esclusivo sul fronte strada ed un'autorimessa di proprietà di ampie dimensioni, la quale può accogliere fino a due autovetture. Al momento del sopralluogo l'autorimessa era di fatto unita, senza soluzione di continuità, con un garage adiacente in proprietà di terzi. In caso di cessione dovrà quindi essere realizzato necessariamente un setto di partizione a suddividere le unità, che comunque - catastalmente - presentano già due subalterni distinti.

Inoltre è presente in posizione limitrofa un appezzamento di terreno agricolo, attualmente adibito a vigneto.

L'intero insediamento dispone di due accessi carrai, uno frontale esclusivo a fianco al cancello pedonale ed uno laterale - posizionato al termine di una stradina privata - che conduce all'autorimessa.

**Inoltre il LOTTO comprende parte del mappale 458 per la competenza di circa mq. 293, adibito parte a viabilità e parte a vigneto, parte del mappale 459 per la competenza di circa mq. 240 in proprietà per la quota di 1/2, adibito parte a viabilità ad uso pubblico e parte a stradina privata, e parte del mappale 460 per la competenza di circa mq. 358, adibito anch'esso parte a viabilità e parte a vigneto.**



Gli infissi interni sono costituiti da finestre con struttura in legno ma solo alcune presentano vetrocamera, le altre solo vetro singolo. Gli infissi esterni invece sono costituiti da classici oscuri alla veneta in legno; le porte interne sono in legno. Le pavimentazioni sono parte in monocottura e parte in linoleum, ad eccezione delle scale realizzate in marmo.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate, non hanno subito, nel corso degli anni, straordinarie opere di manutenzione e pertanto sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnologici dell'epoca di realizzazione, pertanto alquanto vetuste.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta uno stato di conservazione appena sufficiente, in alcuni locali sono presenti numerose efflorescenze micotiche.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica le particelle nn. 86-450-456-458-459-460-461-539, foglio. n. 11 del Comune di Camposampiero (PD), su cui insistono gli immobili, visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2006, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22.01.2007, ratificato con DGRV n. 1164 del 24.04.2007, visto il Piano degli Interventi (PI) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09.01.2009, approvato con successiva Deliberazione n. 24 in data 16.04.2009, n. 55 del 28.10.2009, nonché n. 13 del 29.04.2010 e successive varianti parziali, visto il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono destinate dal vigente Piano Regolatore Comunale a:

- Mappali 86-450-456-458(parte)-459(parte)-460(parte)-461(parte)-539: Zona **E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Agricola**;
- Mappali 458(parte)-459(parte)-460(parte)-461(parte): Zona **viabilità E2 di tutela**, Destinazione Urbanistica **Area per la circolazione**.

La titolarità dei beni immobili è riconducibile ad atto di divisione rep. 148'208 del 26.10.2005 a rogito del Notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 08.11.2005, n. RG 53427 e n. RP 28580.

## CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 11: mapp. 172, mapp. 339, mapp. 292, mapp. 538, mapp. 608, mapp. 609, mapp. 605, mapp. 603, fiume Muson Vecchio, mapp. 86, mapp. 459, mapp. 458 e mapp. 460.

Secondo l'elenco dei subalterni, da nord in giro orario, fg. 11 mapp. 86:

- Dell'abitazione: sub 7 e sub. 3.

- Dell'autorimessa: sub. 11 e sub. 9.

Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

## LOTTO 2

Proprietà per  $\frac{1}{1}$

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Camposampiero (PD) - Via Cime 9

- Foglio 11 - Particella 390 cat. C/2 cl.3, consistenza mq. 234, superficie catastale mq. 250, rendita euro 568,00.

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 11 - Particella 86 qualità ente urbano, superficie are 12 ca 05 - per la competenza di mq. 47 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 167 Porz. AA qualità seminativo cl. 3, superficie are 37 ca 00, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 24,21 agrario euro 17,20;
- Foglio 11 - Particella 167 Porz. AB qualità seminativo cl. 2, superficie are 07 ca 90, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 6,28 agrario euro 4,80 - per la competenza di mq. 3'823 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 168 qualità prato arbor cl. 3, superficie are 07 ca 20, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 2,86 agrario euro 1,86;
- Foglio 11 - Particella 458 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 03 ca 70, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,94 agrario euro 1,91 - per la competenza di mq. 71 c.ca;

Proprietà per  $\frac{1}{2}$

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)

- Foglio 11 - Particella 459 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 02 ca 55, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,03 agrario euro 1,32 - per la competenza di mq. 15 c.ca.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

## VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

I lotti oggetto di perizia risultano regolarmente censiti e le schede, presentate in data 12.02.1993, 20.12.1995 e 12.05.2005 che si allegano, rappresentano sostanzialmente la corretta distribuzione interna dei vani.

Relativamente al LOTTO 5, il magazzino ubicato sullo scoperto privato non risulta censito presso l'UTE, di questo aspetto se ne terrà conto in fase di stima.

### 8. Valutazione

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità, per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio eseguito.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). Si sono estratti atti di compravendita perfezionati entro due anni dalla redazione della presente, e che interessassero immobili quanto più omogenei per tipologia, vetustà e superficie a quelli oggetto della presente esecuzione, da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- banca dati di borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti - Giugno 2019;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2018, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

**LOTTO 1**
**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

**IMMOBILE IN VIA CIME, 2 - CAMPOSAMPIERO (PD)**

<b>Foglio 11 mappale 86</b>	<b>sub. 6 sub. 7</b>	<b>abitazione (A/3)</b>
-----------------------------	--------------------------	-------------------------

**Abitazione**

<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg.</i>
Piano terra	mq.	57,12	100%	57,12
Piano primo	mq.	60,16	100%	60,16
Scoperto privato	mq.	339,03	2%	6,78

<b>Totale superficie abitazione raggugiata</b>	<b>mq.</b>	<b>124,06</b>
--	------------	---------------

<b>Foglio 11 mappale 86</b>	<b>sub. 10 sub. 11</b>	<b>autorimessa (C/6)</b>
-----------------------------	----------------------------	--------------------------

Autorimessa	mq.	24,73	100%	24,73
Scoperto privato	mq.	102,73	2%	2,05

<b>Totale superficie autorimessa raggugiata</b>	<b>mq.</b>	<b>26,78</b>
---	------------	--------------

<b>Foglio 11 mappali 450 - 456 - 458 - 459 - 460 - 461 - 539</b>	<b>terreni</b>
--	----------------

Beni in piena proprietà

Terreno sub. 450 agricolo	mq.	13,00	100%	13,00
Terreno sub. 456 agricolo	mq.	10,00	100%	10,00
Terreno sub. 458 parte agricolo	mq.	199,00	100%	199,00
Terreno sub. 458 parte viabilità	mq.	94,00	100%	94,00
Terreno sub. 460 parte agricolo	mq.	290,00	100%	290,00
Terreno sub. 460 parte viabilità	mq.	68,00	100%	68,00
Terreno sub. 461 parte agricolo	mq.	280,00	100%	280,00
Terreno sub. 461 parte viabilità	mq.	40,00	100%	40,00
Terreno sub. 539 agricolo	mq.	225,00	100%	225,00

Beni in proprietà nella quota di 1/2

Terreno sub. 459 parte agricolo	mq.	218,00	50%	109,00
Terreno sub. 459 parte viabilità	mq.	22,00	50%	11,00

VALUTAZIONI: LOTTO 1

VALUTAZIONE LOTTO 1						
	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Abitazione	124,06	€	650,00	=	€	80.639,00
Autorimessa	26,78	€	350,00	=	€	9.373,00
Terreno agricolo	1235,00	€	6,00	=	€	7.410,00
Terreno viabilità	224,00	€	1,35	=	€	302,40
	<b>Valore complessivo immobili</b>				<b>€</b>	<b>97.724,40</b>

27

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità presenta alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato di fatto, si ritiene di decurtare il valore delle spese tecniche e della presentazione di una Denuncia di Inizio Attività a sanatoria dal valore complessivo degli immobili, tale per cui:

STIMA VALORE COMMERCIALE						
Valore immobili	D.I.A. in sanatoria		Spese tecniche	=		Valore totale
97.724,40 €	€	516,00	€	2.500,00	=	<b>94.708,40 €</b>

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone:

**IL VALORE COMMERCIALE** del **LOTTO 1** oggetto di concordato preventivo, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 94'000,00 (euro novantaquattromila,00)**.

Qualora gli immobili dovessero essere ceduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle dinamiche normali di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperienza dell'asta inciderebbero considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di integrare la stima con la seguente decurtazione:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%

al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

## STIMA BASE D'ASTA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore totale
€ 94.000,00	-15%	= -€ 14.100,00	= 79.900,00 €

Mentre, **IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**, in complessivi euro 79'000,00 (euro settantanovemila,00).

## LOTTO 2

## DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

## IMMOBILE IN VIA CIME, 9 - CAMPOSAMPIERO (PD)

## Foglio 11 mappale 390

## magazzino (C/2)

<i>suddivisione ambienti</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Magazzino (compresi ufficio e servizio igienico)	mq.	233,83	100%	233,83
Scoperto esclusivo	mq.	336,17	2%	6,72

<b>Totale superficie magazzino ragguagliata</b>	<b>mq.</b>	<b>240,55</b>
---	------------	---------------

## Foglio 11 mappali 167 - 168 - 458 - 459

## terreni

Terreno sub. 86 viabilità	mq.	47,00	100%	47,00
Terreno sub. 167 agricolo	mq.	3823,00	100%	3823,00
Terreno sub. 168 parte agricolo	mq.	480,00	100%	480,00
Terreno sub. 168 parte viabilità	mq.	240,00	100%	240,00
Terreno sub. 458 viabilità	mq.	71,00	100%	71,00
Terreno sub. 459 viabilità	mq.	15,00	100%	15,00