

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

FALLIMENTO N. 85/2017 R.G.

CURATORE: dr. Carlo Mariano

C.T.U.: arch. Davide Ravarotto

Fallimento della società:

avente ad oggetto la
produzione di elettrodomestici e la progettazione ed il commercio degli stessi, e dei

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al [REDACTED] veniva nominato dall'illustrissimo G.D. [REDACTED] a seguito dell'Istanza n. 012 del 18.11.2017 presentata dal curatore, dott. Carlo Mariano, per procedere alla stima dei beni immobili componenti il patrimonio dei soci in proprio.

2. PREMESSA

Dall'esame della documentazione messa a disposizione allo scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno suddividere i beni oggetto di perizia nei seguenti quattro lotti:

Lotto n. 1:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto n. 2: nuda proprietà di un'abitazione con rispettivo garage, costituenti la porzione di testa di una casa accostata; il tutto ubicato in Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), località Arsego, in via Piovego n. 61.

Lotto n. 3:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
 - si è provveduto ad effettuare la trascrizione del fallimento presso le Conservatoria RR.II. di Padova, nonché si sono effettuate delle ispezioni 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 gli Uffici Tecnici dei Comuni di Curtarolo e di San Giorgio delle Pertiche, per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica delle aree richiedendo ove necessario 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. 70 foto:
 - [REDACTED]
 - lotto n. 2: foto da n. 39 a n. 52;
 - [REDACTED]
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

5. LOTTO N. 2

5.1. QUALITÀ

Abitazione ai piani terra e primo dotata del rispettivo garage, costituente la porzione di testa di una casa accostata.

5.2. DIRITTO VENDUTO

Nuda proprietà.

5.3. UBICAZIONE

Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD), località Arsego, via Piovego n. 61.

5.4. DITTA INTESTATA

- [REDACTED]
[REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/3

- [REDACTED]
[REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà della quota di 2/3.

5.5. USUFRUTTUARIA

[REDACTED]
[REDACTED]

per il diritto di usufrutto.

5.6. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare urbana distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Fg. 7:

mapp.	sub	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
44	2	Via Piovego n.61	T-1	A/2	1	8,5 vani	182 mq	€ 724,33
44	4	Via Piovego n.61	T	C/6	2	20 mq	29 mq	€ 47,51

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco dei sub.: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 14-15 e planimetrie catastali: all. nn. 16-17).

Facenti parte del complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Fg. 7, mapp. 44 di ha 35.86, Ente Urbano (cfr. sempre area evidenziata in verde nell'estratto di mappa: all. n. 10 e visura storica per immobile all. n. 11).

Fanno parte del lotto inoltre la proporzionale **comproprietà** dell'area coperta e scoperta dei fabbricati, nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, in particolare il cortile comune, identificato al Catasto Fabbricati con il mapp. 44, sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

5.7. CONFINI (secondo il catasto fabbricati)

Abitazione

- p. terra: Nord: scoperto comune (mapp. 44 sub. 1); Est: altra unità (mapp. 44 sub. 6) e scoperto comune (mapp. 44 sub. 1); Sud: altra unità (mapp. 44 sub. 4); Ovest: scoperto comune (mapp. 44 sub. 1);
- p. primo: Nord: affaccio su scoperto comune (mapp. 44 sub. 1); Est: affaccio su scoperto comune (mapp. 44 sub. 1) e su altra unità (mapp. 44 sub. 6); Sud: altra unità (mapp. 44 sub. 3); Ovest: affaccio scoperto comune (mapp. 44 sub. 1).

Garage: Nord: altra unità (mapp. 44 sub. 2); Est: altra unità (mapp. 44 sub. 6); Sud: altra unità (mapp. 44 sub. 5); Ovest: scoperto comune (mapp. 44 sub. 1).

5.8. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione da n. 39 a n. 52, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di una porzione di testa di casa accostata ad uso residenziale dotata del

rispettivo garage, appartenente al medesimo compendio di cui al precedente lotto n. 1 alla quale si rimanda per la descrizione generale dei luoghi.

La costruzione che segue pedissequamente il percorso dell'asse viario, agganciandosi alla parete perimetrale nord della villa padronale, conclude sul fronte ovest l'articolato compendio immobiliare.

L'unità oggetto di analisi, è situata nella porzione terminale nord della casa accostata innalzata su due livelli, con sviluppo longitudinale, composta da tre unità abitative e da altrettanti garage. L'intera costruzione, probabilmente risalente allo scorso secolo, si caratterizza nell'alzato dall'alternanza di partizioni intonacate con altre rivestite con mattoni a vista (foto nn. 39-40).

L'intervento edilizio, rispecchia la tipologia costruttiva dei fabbricati economici dello scorso secolo con struttura portante e di tamponamento probabilmente mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi, lattoneria in lamiera verniciata, intonaci esterni al civile.

Il lotto accessibile dall'ingresso posto ad ovest in connessione con la pubblica via, ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

abitazione

p. terra (altezza interna h. 3.00): loggia di mq. 2,8 circa, ingresso con vano scale per l'accesso al piano superiore (foto nn. 41), ufficio (foto nn. 42), disbrigo con bagno interno dotato di accesso al retrostante laboratorio facente parte del lotto n. 1 (foto nn. 43-44); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 70,00 circa,

p. primo (altezza interna h. 3.00): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, disimpegno (foto n. 45), cucina (foto n. 46), soggiorno (foto n. 47), tre camere (foto da nn. 48-49), ed un bagno (foto n. 50); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq

112,00 circa; più un poggiolo sul fronte ovest di mq. 8,00 circa (foto n. 51) ed un terrazzo sul fronte est di mq. 35,50 circa.

garage: dalla conformazione geometrica rettangolare con il lato maggiore in direzione trasversale, anticipato da un portico di mq. 21,50 circa, è collocato in comunicazione con l'abitazione (foto n. 52); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 21,50 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE:**

pavimenti: marmo (ingresso e scala), palladiana di marmo (ufficio e disbrigo al piano terra), legno (camere piano primo), ceramica (bagni e cucina);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI:**

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, probabilmente risalente al periodo di costruzione;

impianto di riscaldamento: con stufa a pellet;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda che viene prodotta con apposito boiler elettrico.

Le attuali condizioni dell'immobile che presenta finiture ed impianti risalenti al periodo di costruzione rendono necessario un intervento di ristrutturazione.

5.9. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta occupato dall'usufruttuaria, [REDACTED]

[REDACTED]

* * * * *

5.10. 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 di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che il fabbricato comprendente il presente lotto è stato probabilmente edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che da accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune non è stata riscontrata la presenza di alcuna pratica edilizia, né precedente né successiva a tale data;
- che tuttavia a parere dello scrivente architetto, la realizzazione del bagno all'interno di una camera al piano terra (che peraltro non viene rappresentato nella planimetria catastale risalente al 1993) potrebbe essere avvenuta in data successiva al 01.09.1967, quindi in assenza di alcun titolo autorizzativo.

5.11. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

La difformità distributiva evidenziata nel precedente capitolo é regolarizzabile con la presentazione di una pratica di sanatoria ed il versamento della relativa oblazione, attualmente pari ad € 1.000,00. Per tale incombenza si quantifica forfettariamente una spesa pari ad € 5.000,00 circa.

É parere del C.T.U. che il lotto possa essere comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

* * * * *

5.12. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Congiuntamente alla regolarizzazione dell'abuso sarà anche necessario aggiornare lo stato catastale con quello effettivo dei luoghi.

Si ritiene che il costo di tale incombenza possa essere compreso nelle spese indicate per la regolarizzazione amministrativa del lotto.

5.13. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di San Giorgio delle Pertiche è dotato di **P.R.G.** (Piano Regolatore Generale), che ha assunto valenza di **P.I.** (Piano degli Interventi) a seguito dell'approvazione del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) con Decreto del Presidente della Provincia n. 94 del 06.06.2017.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il presente lotto ricade in zona residenziale **Z.T.O. "C1e/23"** con un indice di edificabilità massimo di 1,91 mc/mq disciplinata in via principale dall'art.22 delle N.T.A.

I terreni ricadono all'interno di "*vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004*" disciplinati in via principale dall'art.22 delle N.T.A. (cfr. sempre C.D.U.: all. n. 13).

5.14. PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la propria quota di diritto, sono proprietari dei beni costituenti il presente lotto.

5.15. STIMA DEL LOTTO N. 2

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 del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, 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:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.). Verrà quindi determinato il valore dell'usufrutto della [REDACTED] [REDACTED] utilizzando l'apposita tabella di calcolo.

All'intero stimato verranno detratte le spese relative alla regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicata la riduzione del valore "*per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*", che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Per quanto attiene ai valori medi di mercato, si sono ricavati i prezzi unitari dedotti dalla comparazione fra quelli ricavati da compravendite recenti, agenzie e borsini immobiliari.

Una volta individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, già sommariamente indicate in narrativa che precede.

Alla data della perizia, le quotazioni immobiliari medie unitarie di zona per beni residenziali oscillano nel range di 900,00-1.400,00 euro/mq.

Si rendono necessarie alcune considerazioni in merito, in quanto i beni in oggetto si trovano in un pessimo stato manutentivo e quindi sono necessari importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento impiantistico e di coibentazione.

Alla luce di quanto innanzi osservato, si ritiene di abbattere i suddetti valori unitari del 70%, ottenendo i seguenti: 270,00-420,00 euro/mq.

Infine sarà determinato il valore del lotto sottraendo dall'intero il valore del diritto di usufrutto.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.

- abitazione p. terra:	mq	70,00 x 1,00 =	mq	70,00
- abitazione p. primo:	mq	112,00 x 1,00 =	mq	112,00
- poggiolo p. primo:	mq	8,00 x 0,25 =	mq	2,00
- terrazzo p. primo:	mq	35,50 x 0,25 =	mq	8,87
- portico:	mq	21,50 x 0,35 =	mq	7,52
- garage:	mq	21,50 x 0,60 =	<u>mq</u>	<u>12,90</u>
		Sommano	mq	213,29

VALORE DELL'INTERO: € 65.000,00;

(diconsi Euro sessantacinquemilavirgolazero).

Detraendo le spese di regolarizzazione amministrativa e catastale, quantificate forfettariamente in € 5.000,00, si ottiene un valore dell'intero pari ad **€ 60.000,00**.

(diconsi Euro sessantamilavirgolazero).

VALORE DELL'USUFRUTTO

Determinato moltiplicando il valore dell'intero per il coefficiente del valore di usufrutto dato dalla relativa tabella, determinato dall'età della beneficiaria:

La [REDACTED] perciò quest'anno compie [REDACTED]

Il coefficiente relativo è 10% (cfr. tabella usufrutto allegata: all. n. 18).

Calcolo del valore di usufrutto vitalizio = € 60.000,00 x 10% = € 6.000,00.

STIMA DEL LOTTO n. 2

Determinato sottraendo dal valore all'intero quello del diritto di usufrutto le spese relative alla regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicando la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%), pertanto:

VALORE DEL LOTTO N. 2: (€ 60.000,00 - € 6.000,00) - 15% = € 45.900,00

Arrotondabili ad **€ 46.000,00**

(diconsi Euro quaranteseimilavirgolazero).

7. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso le Conservatorie dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 22.01.2020 e 24.01.2020 (cfr. all. da n. 35 a n. 43).

7.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 15538 R.G. e 10638 R.P. del 22.05.2015 (cfr. all. n. 44):

a favore:

Soggetto 1:

[REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto 2:

[REDACTED]

Soggetto 3:

[REDACTED]

a carico:

Soggetto 1:

[REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto 2:

[REDACTED]

Soggetto 3:

[REDACTED]

titolo: costituzione vincolo di destinazione del 23.02.2015, n. 188966/4639
di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Padova.

beni colpiti:

Soggetto 1: Comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, Fg. 13:

Mapp. 183, sub. 2, cat. A/7;

Mapp. 183, sub. 3, cat. C/6;

diritto: piena proprietà.

Soggetto 3: Comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, Fg. 3:

Mapp. 367, sub. 6, cat. C/6;

Mapp. 367, sub. 28, cat. C/6;

Mapp. 367, sub. 66, cat. A/2;

diritto: proprietà per la quota di ½.

Soggetto 2: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Fg. 7:

Mapp. 44, sub. 2, cat. A/2;

Mapp. 44, sub. 4, cat. C/6

diritto: nuda proprietà.

Soggetti 2-3: Com. di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 7:

Mapp. 44, sub. 6, cat. C/3;

Mapp. 44, sub. 7, cat. A/8;

Mapp. 44, sub. 8, cat. A/8;

Mapp. 44, sub. 9, cat. C/2

diritto: proprietà per la quota di 4/18.

nn. 45065 R.G. e 29024 R.P. del 22.11.2017 (cfr. all. n. 45):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ

[REDACTED]
[REDACTED]

a carico:

Soggetto 1: [REDACTED]

Soggetto 2: [REDACTED]

Soggetto 3: [REDACTED]

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 15.05.2017, n. 85/2017 di rep.
del Tribunale di Padova.

beni colpiti:

Soggetto 1: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Terreni, Fg. 7:

Mapp. 541 di are 35.36;

Mapp. 542 di are 38.60;

Mapp. 860 di are 00.48;

Mapp. 861 di are 59.50;

Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Fg. 7:

Mapp. 541, sub. 1, cat. D/7;

Mapp. 542, cat. D/7;

Mapp. 860, area urbana;

Mapp. 861, cat. D/7;

diritto: piena proprietà.

Soggetto 2: Comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, Fg. 3:

Mapp. 367, sub. 6, cat. C/6;

Mapp. 367, sub. 28, cat. C/6;

Mapp. 367, sub. 66, cat. A/2;

diritto: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

Soggetto 3: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Fg. 7:

Mapp. 44, sub. 2, cat. A/2;

Mapp. 44, sub. 4, cat. C/6

diritto: nuda proprietà.

Soggetti 2-3: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Fg. 7:

Mapp. 44, sub. 6, cat. C/3;

Mapp. 44, sub. 7, cat. A/8;

Mapp. 44, sub. 8, cat. A/8;

Mapp. 44, sub. 9, cat. C/2

diritto: proprietà per la quota di 4/18.

7.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 31728 R.G. e 5052 R.P. del 17.12.2004 (cfr. all. n. 46):

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

a carico:

Soggetto 1:

[REDACTED]

Soggetto 2:

[REDACTED]

Soggetto 3:

[REDACTED]

titolo: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 02.10.2014 n. 4277/2014 di rep. del Tribunale di Padova per la somma di € 1.000.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 1.000.000,00;

beni colpiti:

Soggetto 1: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Fg. 7:
Mapp. 541, sub. 1, cat. D/7;
Mapp. 542, cat. D/7;
Mapp. 861, cat. D/7;

diritto: piena proprietà.

Soggetti 2-3: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Fg. 7:
Mapp. 44, sub. 6, cat. C/3;
Mapp. 44, sub. 7, cat. A/8;
Mapp. 44, sub. 8, cat. A/8;
Mapp. 44, sub. 9, cat. C/2

diritto: proprietà per la quota di 4/18.

Soggetto 2: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Fg. 7:

Mapp. 44, sub. 2, cat. A/2;

Mapp. 44, sub. 4, cat. C/6

diritto: nuda proprietà.

Soggetto 3: Comune di Curtarolo, Catasto Fabbricati, Fg. 3:

Mapp. 367, sub. 6, cat. C/6;

Mapp. 367, sub. 28, cat. C/6;

Mapp. 367, sub. 66, cat. A/2;

diritto: proprietà per la quota di ½.

nn. 1869 R.G. e 242 R.P. del 22.01.2015 (cfr. all. n. 47):

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

titolo: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 22.12.2014 n. 5597/2014 di rep. del Tribunale di Padova per la somma di € 53.317,50;

somma iscritta: complessivamente € 53.317,50;

beni colpiti: Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Fg. 7:

Mapp. 44, sub. 6, cat. C/3;

Mapp. 44, sub. 7, cat. A/8;

Mapp. 44, sub. 8, cat. A/8;

Mapp. 44, sub. 9, cat. C/2

diritto: proprietà per la quota di 2/18.

Comune di San Giorgio delle Pertiche, Catasto Fabbricati, Fg. 7:

Mapp. 44, sub. 2, cat. A/2;

Mapp. 44, sub. 4, cat. C/6

diritto: proprietà per la quota di 2/3 e nuda proprietà per la quota di 1/3.

* * * * *

Montegrotto Terme, lì 25 gennaio 2020

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-