

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dr.ssa Caterina Zambotto

FALLIMENTO N. 2N/2016 R.G.

CURATORE: dr.ssa Stefania Pedrotta di Montegrotto Terme (PD), Viale
Stazione n. 134.

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

Fallimento della società:

LA KASA S.A.S. DI DE CHECCHI GIANGRANCO & C., con sede legale a
Campodarsego (PD), via G. Verdi n. 113,

, avente ad oggetto l'acquisto, costruzione, vendita e conduzione di beni
immobili, e dei singoli soci in proprio:

- DE CHECCHI GIANFRANCO,

- DE CHECCHI SABRINA,

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1.	Incarico – Quesito	pag.	5
2.	Premessa	pag.	6
3.	Indagini ed attività svolte	pag.	8

5.	Lotto n. 2	pag. 21
5.1.	Diritto Periziato	pag. 21
5.2.	Ditta Intestata	pag. 21
5.3.	Qualità	pag. 21
5.4.	Ubicazione	pag. 21
5.5.	Descrizione Catastale	pag. 21
5.6.	Confini	pag. 22
5.7.	Descrizione del Lotto	pag. 22
5.8.	Occupazione	pag. 23
5.9.	Regolarità edilizia	pag. 23

5.10. Destinazione urbanistica del lotto	pag. 24
5.11. Provenienza	pag. 24
5.12. Vincoli ed Obblighi	pag. 26
5.13. Stima del lotto n. 2	pag. 27

OMISSIS

11. Formalità pregiudizievoli	pag. 50
11.1. Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 50
11.2. Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 51
12. Elenco Allegati	pag. 57

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 C.T.U. della procedura in oggetto, dal Curatore Fallimentare dr.ssa Stefania Pedrotta, come da Conferimento incarico del 08.03.2016 e successiva autorizzazione del G.D. del 11.03.2016.

2. PREMESSA

OMISSIS

Alla luce di quanto innanzi esposto ed accertato, i beni oggetto di perizia acquisiti al fallimento ubicati nei Comuni di Cadoneghe, Limena, Noventa Padovana, Vigodarzere e Padova saranno opportunamente suddivisi nei seguenti sette lotti:
In ditta LA KASA S.A.S. di De Checchi Gianfranco & C.:

(PD), località Mejaniga, in vicolo Giovanni XXIII° n. 1.

Lotto n. 2: piena proprietà di un posto auto scoperto, appartenente al compendio immobiliare composto da due edifici residenziali di dodici unità abitative ciascuno, dotati di scoperto comune, ubicato in Comune di Limena (PD), via Don Luigi Rimano.

OMISSIS

3. INDAGINI ED ATTIVITÀ 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 la 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 l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Cadoneghe, Limena e 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 dell'area;
- 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 del quale si allegano alla presente relazione n. 42 stampe fotografiche:

- lotto n. 2: foto nn. 17 e 18;

5. LOTTO N. 2

5.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

5.2. DITTA INTESTATA

LA KASA S.A.S. di De Checchi Gianfranco & C., con sede legale a Campodarsego (PD), via G. Verdi n. 113, C.F.:

5.3. UBICAZIONE

Comune di Comune di Limena (PD), via Don Luigi Rimano.

5.4. QUALITÀ

Posto auto scoperto, appartenente al compendio immobiliare composto da due edifici residenziali di dodici unità abitative ciascuno, dotati di scoperto esclusivo.

5.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Limena (PD), Fg. 8:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
471	104	via Don Luigi Rimano	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 18, visura storica per immobile: all. n. 19e planimetria catastale: all. n. 20);

appartenente al complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Limena (PD), Fg. 8, mapp. 471 di are 32.98, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 21 e visura storica per immobile all. n. 22).

Fanno parte del lotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonchè sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare lo scoperto, identificato col mapp. 471 sub. 39 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai sub. 19-20-23-24-25-26-27-28-29-31-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-87-88-89-90-91-92-93-94-95-102-103-104-105-106.

5.6. CONFINI (secondo il catasto fabbricati)

Nord: mapp. 471 sub. 105 (altra unità); Est: mapp. 471 sub 39 (scoperto comune);

Sud: mapp. 471 sub. 61 (altra unità); Ovest: mapp. 471 sub 39 (scoperto comune).

5.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto nn. 17 e 18, allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un posto auto scoperto, appartenente al compendio immobiliare composto da due edifici residenziali di dodici unità abitative ciascuno, dotati di scoperto esclusivo, ubicato nel Comune Limena (PD), in via Don Luigi Rimano, a breve distanza dalla strada tangenziale Sp 47, di primario interesse nel collegamento extraurbano.

Il complesso immobiliare posto in un contesto geografico di recente urbanizzazione, al limite est del territorio comunale, è parte di un intervento urbano più esteso risalente all'inizio del secolo corrente, che coinvolge l'edificazione di alcuni fabbricati residenziali nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "BREDA 2- - Ambito n. 3 - Unità A, B e C " realizzato in un'area inedificata suddivisa in varie porzioni pertinenti a ciascun corpo di fabbrica, da collegare con opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Come già anticipato, il compendio immobiliare (comprendente il presente lotto) corrispondente all'Unità "A", è composto da due fabbricati residenziali, di dodici unità abitative ciascuno, dotati di area circostante, occupata dallo scoperto comune pavimentato, in parte destinato al parcheggio degli autoveicoli.

Il posto auto pavimentato corrispondente al presente lotto, il decimo partendo da nord, della consistenza di mq. 12,00 circa, posto in posizione intermedia, il cui perimetro è definito da una diversa pavimentazione di colore bianco, presenta una conformazione geometrica rettangolare con il lato maggiore in direzione est-ovest.

5.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il presente lotto risulta libero.

5.9. 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 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Limena si è potuto accertare:

- che il complesso immobiliare contenente il presente lotto risulta costruito con P.d.C. n. 6 del 08.06.2010, e successive varianti in corso d'opera, P.d.C. n. 21 del

29.06.2011 e P.d.C. n. 17 del 05.07.2012 (cfr. all. n. 23);

- che in seguito, in ordine alle suddette, veniva l'agibilità prot. n. 12209 del 10.12.2012 (cfr. all. n. 24);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse discrepanze quindi il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo.

5.10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Limena è dotato tra l'altro, di

- P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), adottato con delibera di C.C. n. 52 del 26.09.2013;
- P.R.G. (Piano Regolatore Generale), adottato con delibera di C.C. n. 58 del 19.12.2002, il quale a seguito dell'adozione del P.A.T., svolge funzione da Piano degli Interventi.

Secondo quest'ultimo strumento urbanistico il presente lotto ricade in **Zona C2.2 residenziale** (cfr. stralcio tav. P.R.G.: all. n. 25), disciplinata disciplinata dall'art. 18 delle N.T.A. (cfr. all. n. 26).

L'area inoltre è parzialmente ricadente su fascia di rispetto stradale.

Si precisa infine che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento degli immobili; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

5.11. PROVENIENZA

Da oltre il ventennio era proprietario esclusivo dei terreni su cui è stato edificato il compendio immobiliare comprendente il presente lotto, secondo l'originaria consistenza,

In seguito il beni venivano trasferiti alla società
, con Atto di compravendita n.
a rogito notaio Marina Carletta di Padova, ivi trascritto
presso la Conservatoria RR.II.

Successivamente detti beni venivano ceduti alla società
alla società
con Atto di compravendita n. di rep. del a
rogito notaio Donato Cazzato di Padova, registrato a Padova 2
, e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II.

In seguito al rilascio del titolo autorizzativo relativo alla costruzione del
compendio immobiliare comprendente il presente lotto, la società
come previsto dal precedente Contratto d'appalto n di rep. del
a rogito notaio Donato Cazzato di Padova, registrato a Padova 2
cedeva parte dei beni (tra cui il posto auto
esterno costituente il presente lotto, allora identificato come sub. 34), alla società
con Atto di Compravendita n. di rep. del
sempre a rogito notaio Donato Cazzato di Padova (cfr. all. n. 27), ivi registrato il
ed ivi trascritto presso la
Conservatoria RR.II.

Successivamente, la società "
con Atto di cessione quote e modifica dei patti sociali di società in nome collettivo,
n. di Rep. del a rogito notaio Laura Mazzari di Padova (cfr.

sempre all. n. 16), registrato a Padova 2 _____, 1, iscritto presso il registro delle imprese di Padova il _____ variava la propria denominazione sociale in "LA KASA S.N.C. di De Checchi Gianfranco & C."

Infine, con Atto di cessione quota, modifica dei patti sociali di società in nome collettivo e trasformazione di società in nome collettivo in società in accomandita semplice, n. _____ di Rep. del _____ a rogito notaio Laura Mazzari di Padova (cfr. sempre all. n. 17), registrato a Padova 2 _____

iscritto presso il registro delle imprese di Padova il _____

, la società da in nome collettivo passava ad accomandita semplice.

5.12. VINCOLI ED OBBLIGHI

I terreni su cui è stato eretto il fabbricato contenente il presente lotto risultano interessati da:

- convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Limena, costituita con atto n. 1127 di rep. del 10.09.2003 a rogito notaio Marina Carletta di Padova, ivi registrato il 11.09.2003 al n. 4562 serie 1T, ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 12.09.2003 ai nn. 39917/24973;

- atto d'obbligo n. 54 di rep. del 12.03.2010 con il quale la società "

di è coobbligata con la società _____

_____ a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione mancanti e funzionali ai loro lotti di proprietà ed hanno, per tale impegno, prestato garanzia al Comune di Limena a mezzo fidejussione bancaria.

5.13. STIMA DEL LOTTO N. 2

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione degli immobili, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta:

Criteri di stima:

Il posto auto verrà valutato unitariamente a corpo, mediante il metodo diretto comparativo in base a prezzi noti e reperibili sul mercato.

Stima dei beni:

Valutazione unitaria posti auto: € 3.000,00/cad.

STIMA DEL LOTTO N. 2: n. 1 x € 3.000,00 = € 3.000,00.

(diconsi Euro tremilavirgolazero).

OMISSIS

11. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui presenti lotti, aggiornate al 06.03.2017 e 23.03.2017 (cfr. all. da n. 54 a n. 57), che di seguito si riportano.

11.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 28023 R.G. e 18081 R.P. del 05.08.2016 (cfr. all. n. 58):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "LA KASA SAS DI DE

CHECCHI GIANFRANCO & C." E DEI SOCI IN PROPRIO DE
CHECCHI GIANFRANCO E DE CHECCHI SABRINA;

a carico:

Soggetto 1: LA KASA SAS DI DE CHECCHI GIANFRANCO & C., ..omissis..;

Soggetto 2: _____ ;

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 07.01.2016, n. 2/2016 di rep.

beni colpiti:

Soggetto 1: -

Comune di Limena (PD):

Catasto Fabbricati, Fg. 8, mapp. 471 sub. n. 104;

diritto: piena proprietà.

nn. 32558 R.G. e 5210 R.P. del 06.11.2014 (cfr. all. n. 63):

a favore:

a carico:

Soggetto 1: LA KASA S.N.C. DI DE CHECCHI GIANFRANCO & C., ..omissis..;

Soggetto 2: DE CHECCHI GIANFRANCO,

Soggetto 3: DE CHECCHI SABRINA, ..omissis..;

Soggetto 4:

Soggetto 5:

Soggetto 6:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 03.11.2014 n.
10765/2014 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di €
87.908,31.

somma iscritta: complessivamente

€ 120.000,00;

beni colpiti:



Comune di Limena (PD):

Catasto Fabbricati, Fg. 8, mapp. 471 sub. n. 104;

diritto: piena proprietà.

DOMICILIO LEGALE BYL-DAY

E. O. 1/2015 art. 10, comma 1

DELLA CANTIERE DI PAVIA (CANTIERE) DEL 1980 (CANTIERE)

CONFESSIONE 0 3 4 3 3 0 2 0 0

DAVIDE RAVAROTTO

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, li 18 aprile 2017

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

12. ELENCO ALLEGATI

LOTTO N. 2:

- Allegato n. 18 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 19 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 20 Planimetria catastale;
- Allegato n. 21 Estratto di mappa con area evidenziata;
- Allegato n. 22 Visura storica per immobile catasto terreni;

Allegato n. 23 P.d.C. n. 17 del 05.07.2012;

Allegato n. 24 Certificato di agibilità;

Allegato n. 25 Stralcio Tavola P.R.G.;

Allegato n. 26 Stralcio N.T.A. del P.R.G.;

Allegato n. 27 Provenienza: Atto di Cessione di unità immobiliari;