

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED]

Concordato Preventivo R.G. n. 67/2014 C.G.M. s.r.l.

Commissario giudiziale: Dott. [REDACTED] di Padova

C.T.U.: Ing. [REDACTED] Via Tommaseo n. 44 Padova

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Incarico

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, veniva incaricato dal Giudice Delegato quale perito immobiliare della procedura per la verifica dei valori sulla perizia immobiliare allegata al piano concordatario a firma del geom. [REDACTED] di Padova, relativa agli immobili di proprietà delle società C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE (c.f. 00303200281).

Premessa

La presente relazione è stata anticipata, relativamente ai valori di stima dell'intero compendio immobiliare di proprietà "C.G.M. s.r.l." ed al valore degli immobili di proprietà "Consorzio Globus s.c.a.r.l." e "Immobiliare Modo s.r.l." (società delle quali "C.G.M. s.r.l." risulta proprietaria pro-quota) al commissario giudiziale dott. [REDACTED] ed al dott. [REDACTED] (incaricato della verifica dei valori dei rami d'azienda) in data 11 gennaio 2016.

Nei quadri riassuntivi anticipati ai due professionisti è stato indicato il valore di ogni singola unità immobiliare e dell'intero compendio immobiliare di proprietà "C.G.M. s.r.l." e degli immobili di proprietà del "Consorzio Globus s.c.a.r.l." e dell' "Immobiliare Modo s.r.l." (All. 11-12-13).

Immobili oggetto della c.t.u.

Il compendio oggetto di stima è composto da immobili, fabbricati e terreni edificabili, aventi destinazione residenziale, commerciale, industriale ed ad uso turistico ricettivo, ubicati per la mag-

gior parte in comuni della provincia di Padova quali Battaglia Terme, Monselice, Tribano, Pozzo-novo, e nei comuni di Ficarolo (RO) e Grado (GO) più precisamente:

In **Comune di Battaglia Terme (PD)**

Unità immobiliari residenziali al “grezzo avanzato”:

- Appartamento con cantinola (Fg. 5 mapp. 1970 sub 7 e sub 19 beni in corso di definizione) in Via Traversa Terme n. 7 Piano terra;
- Appartamento (Fg. 5 mapp. 1970 sub 16 bene in corso di definizione) in Via Traversa Terme n. 7 Piano terra;
- Appartamento (Fg. 5 mapp. 1970 sub 18 bene in corso di definizione) in Via Traversa Terme n. 7 Piano terra.

In **Comune di Ficarolo (RO)**

n. 9 Unità immobiliari delle quali:

- n. 3 negozi locati (Fg. 11: mapp. 173 sub 8 - mapp. 173 sub 9 – mapp. 174 sub 15) in Corso Matteotti n. 39 n. 61 e n. 61a;
- n. 3 garage (Fg. 11: mapp. 661 sub 3 - mapp. 661 sub 4 – mapp. 661 sub 11) in Via Nuova Ravelli s.n.c.;
- n. 3 posti auto scoperti (Fg. 11: mapp. 661 sub 17 - mapp. 661 sub 18 – mapp. 661 sub 19) in Via Nuova Ravelli s.n.c.;

In **Comune di Grado (GO)**

- n. 2 Bungalow con cortile esclusivo (Partita Tavolare 568 Mapp. 243/37 e mapp. 243/38) locati, parti di un fabbricato quadrifamiliare all’interno di un complesso turistico ricettivo denominato “Cà Laguna” S.P. per Monfalcone s.n.c.;

In **Comune di Monselice (PD)**

- Terreno edificabile a destinazione residenziale/commerciale parte di un progetto di Riqualificazione Urbanistica dell’area - in via San Giacomo, Snc e via Colombo, Snc (Lotto “C” –

P.I.R.U.E.A. S. Giacomo) Volume Edificabile 5.979,70 mc. (Sez. B Fg. 18 mapp. 1425 -1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435 -1436);

- Terreno edificabile a destinazione residenziale/commerciale parte di un progetto di Riqualificazione Urbanistica dell'area - in via San Giacomo, Snc e via Colombo, Snc (Lotto "A" – P.I.R.U.E.A. S. Giacomo) Volume Edificabile 3.873,69 mc. (Sez. B Fg. 18 mapp. 1422 -1423 – 1426 – 1427 – 1428);
- Capannone ad uso laboratorio con uffici (Fg. 14 mapp. 612 sub 5) ubicato in via Valli n. 32/b;

In Comune di Pozzonovo (PD)

- Appartamento al "grezzo avanzato" (Fg. 5 mapp. 2635 sub 10) sito in via Merlin n. 51;
- Garage (Fg. 5 mapp. 2635/14) sito in via Rezzole s.n.c.;

In Comune di Pozzonovo (PD)

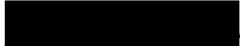
- Terreno edificabile per intervento P.E.E.P. con accesso da Via Rezzole Fg. 5 mapp. 2516 – 2518 – 2520 -2522 – 2532 – 2694;

In Comune di Tribano (PD)

- n. 7 negozi al "grezzo avanzato" (Fg. 4 mapp. 881 sub 7 – mapp. 881 sub 8 – mapp. 881 sub 12 – mapp. 881 sub 13 – mapp. 881 sub 17 – mapp. 881 sub 19 - mapp. 881 sub 20) in Via Europa nn. 1/A – 1/B – 1/F – 1/G – 3/B – 3/F – 3/G;
- n. 3 negozi (Fg. 4 mapp. 881 sub 9 – mapp. 881 sub 15 – mapp. 881 sub 87) in Via Europa nn. 1/C – 3/B – 3/E;
- n. 10 appartamenti al "grezzo avanzato" (Fg. 4 mapp. 881 sub 21 – mapp. 881 sub 23 – mapp. 881 sub 28 – mapp. 881 sub 31 – mapp. 881 sub 33 – mapp. 881 sub 36 - mapp. 881 sub 39 – mapp. 881 sub 42 – mapp. 881 sub 43 – mapp. 881 sub 44) in Va Europa nn. 1/1 – 1/3 – 3/2 – 3/5 – 3/7 – 1/9 – 1/12 – 3/10 – 3/11 – 3/12;
- n. 13 garage (Fg. 4 mapp. 881 sub 51 – mapp. 881 sub 53 – mapp. 881 sub 59 – mapp. 881

- sub 66 – mapp. 881 sub 67 – mapp. 881 sub 68 - mapp. 881 sub 69 – mapp. 881 sub 70 – mapp. 881 sub 71 – mapp. 881 sub 73 – mapp. 881 sub 74 – mapp. 881 sub 75 – mapp. 881 sub 76) in Va Europa s.n.c. ;
- n. 4 magazzini (Fg. 4 mapp. 881 sub 80 – mapp. 881 sub 82 – mapp. 881 sub 84 – mapp. 881 sub 85) in Va Europa s.n.c. .

Sopralluoghi

Tutti gli immobili sono stati visionati dallo scrivente. Sulla scorta della documentazione tecnica acquisita, della relazione tecnica allegata al piano concordatario, accompagnato dal sig.   (Presidente della società C.G.M.) e per gli immobili in Grado anche del commissario giudiziale dott. , lo scrivente ha eseguito nei giorni 29.07.2015, 16.10.2015 e 19.10.2015 i sopralluoghi di tutti i beni eseguendo contestualmente un rilievo fotografico degli stessi, in parte allegato a questa c.t.u.. Sono state inoltre eseguite diverse ispezione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Padova per la verifica della regolarità catastale ed acquisizione della documentazione catastale e per l'accertamento delle formalità pregiudizievoli a carico di "C.G.M. s.r.l." gravanti sui beni oggetto di questa relazione.

Terreno edificabile in Comune di Monselice (PD)

Descrizione dei beni

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 29 luglio 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. [REDACTED] (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di un'area edificabile sita in Comune di Monselice avente accesso da via Cristoforo Colombo della superficie catastale di mq. 2.888 identificata catastalmente al NCEU Comune di Monselice Fg. 24 mapp. 1425 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435 – 1436

Il terreno è parte del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale) denominato "San Giacomo" che prevede l'edificazione di 3 palazzine denominate "A", "B" e "C", l'area in oggetto è quella relativa al fabbricato "C", il volume edificabile sull'area è pari a mc. 5.979,70 pari ad un fabbricato, così come indicato nella convenzione, composto di 4 unità commerciali, n. 7 alloggi di edilizia residenziale oltre a magazzini e garage.

Ad oggi sull'area sono state realizzate una buona parte delle opere di urbanizzazione a seguito di Permesso di Costruire n. 16 del 13.03.2012 e successiva variante n. 73 del 05.10.2012.

N.C.E.U. Monselice Fg. 24 mapp. 1425-1430-1431-1432-1433-1435-1436		
Destinazione	Superficie catastale (mq.)	Volumetria Edificabile (mc)
Terreno Edificabile	2.888	5.979,70

Identificazione catastale

I terreni sono così censiti:

Intestazione catastale: C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

NCEU Comune di Monselice Fg. 24

Mapp. 1425 di 150 mq. Area Urbana

Mapp. 1430 di 11 mq. Area Urbana

Mapp. 1431 di 117 mq. Area Urbana

Mapp. 1432 di 1.430 mq. Area Urbana

Mapp. 1433 di 875 mq. Area Urbana

Mapp. 1435 di 180 mq. Area Urbana

Mapp. 1436 di 125 mq. Area Urbana

Sommano 2.888 mq.

I terreni hanno tutti la seguente Intestazione catastale:

C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

Il solo mapp. 1436 risulta intestato in proprietà per 500/1000 a C.G.M. s.r.l. e per la residua quota di 500/1000 di proprietà al Comune di Monselice, quote provvisorie da definire con atto legale.

Proprietà dei beni e provenienza

Gli immobili risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) a cui risultano pervenuti per:

atto di permuta e compravendita rep. 146648 del 14.06.2012 notaio [REDACTED] trascritto a favore e contro il 09.07.2012 ai nn. 2657/3670.

Vincoli – Oneri – Servitù

Risulta sottoscritta con il Comune di Monselice convenzione attuativa del P.I.R.U.E.A. rep. n. 143.207 del 15.02.2011, modificata in data 05.10.2012 e in data 30.09.2013. Si rimanda all'allegata convenzione relativamente ai vincoli ed obblighi assunti reciprocamente dalle parti.

Destinazione urbanistica dell'area

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area in oggetto l'area in oggetto è parte del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale) denominato "San Giacomo" che prevede l'edificazione di 3 palazzine denominate "A", "B" e "C". l'area in oggetto è quella relativa al fabbricato "C". Il volume edificabile con destinazione residenzia-

le/commerciale così come indicato nella convenzione, è pari a mc. 5.979,70 pari ad un fabbricato, composto di 4 unità commerciali, n. 7 alloggi di edilizia residenziale oltre a magazzini e garage. Sul terreno non insiste alcun fabbricato, il lotto risulta frazionato ed identificato, risultano parzialmente eseguite le principali opere di urbanizzazione previste dalla convenzione a carico di C.G.M..

Trascrizioni ed iscrizioni a carico

PD - nn. 3628 / 522 del 10.07.2013 – Ipoteca giudiziale

a favore: FAMM s.n.c. di [REDACTED] C.F. 00356530287;

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 1238 del 22.11.2012 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 78.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 18 mapp. 1422 – 1425 –
1427 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435

Annotazione n. 829 del 24.10.2013 (Restrizione di beni)

PD - nn. 3998 / 538 del 19.09.2014 – Ipoteca giudiziale

a favore: SM-[REDACTED] s.r.l. C.F. 00160290235;

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 9795 del 21.08.2014 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 30.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 18 mapp. 1422 – 1425 –
1427 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435

Criterio di stima adottato

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del “Valore di mercato”.

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell’ipotesi di collocazione sul mercato.

Trattandosi di terreno edificabile oggetto di piano di recupero (P.I.R.U.E.A. "San Giacomo") il valore dell'area dipende principalmente dalla sua ubicazione, dalla potenzialità edificatoria (volumetria edificabile) dalla destinazione di tale volumetria (residenziale e commerciale), oltre che naturalmente dall'andamento del mercato immobiliare.

Stima del valore degli immobili

Si considera un valore unitario medio di 120,00 €/mc.

Per cui considerando la volumetria edificabile indicata precedentemente:

4	N.C.E.U. Monselice Fg. 24 mapp. 1425-1430-1431-1432-1433-1435-1436		
	Destinazione	Volumetria Edificabile residenz./commerc. (mc.)	Valore Unitario (Euro/mc.)
		Valore Totale (Euro)	
	Terreno Edificabile	5.979,70	120,000
			717.564,00

Terreno edificabile in Comune di Monselice (PD) – Lotto A

Descrizione dei beni

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 29 luglio 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. [REDACTED] (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di un'area edificabile sita in Comune di Monselice avente accesso da via Cristoforo Colombo della superficie catastale di mq. 2.503 identificata catastalmente al NCEU Comune di Monselice Fg. 24 mapp. 1422 – 1423 – 1426 – 1427 – 1428.

Il terreno è parte del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale) denominato "San Giacomo" che prevede l'edificazione di 3 palazzine denominate "A", "B" e "C", l'area in oggetto è quella relativa al fabbricato "A"; il volume edificabile sull'area è pari a mc. 3.873,69 pari ad un fabbricato, composto di 12 alloggi di edilizia residenziale, 3 alloggi residenziali dovranno essere ceduti al Comune di Monselice così come previsto nella convenzione.

Ad oggi sull'area sono state realizzate una buona parte delle opere di urbanizzazione a seguito di Permesso di Costruire n. 16 del 13.03.2012 e successiva variante n. 73 del 05.10.2012.

NCEU Monselice Fg. 24 mapp. 1422-1423-1426-1427-1428

Destinazione	Superficie catastale (mq.)	Volumetria Edificabile (mc)
<i>Terreno Edificabile</i>	<i>2.503</i>	<i>3.873,69</i>

Identificazione catastale

I terreni sono così censiti:

NCEU Comune di Monselice Fg. 24

Mapp. 1422 di 638 mq. Area Urbana

Mapp. 1423 di 687 mq. Area Urbana

Mapp. 1426 di 68 mq. Area Urbana

Mapp. 1427 di 547 mq. Area Urbana

Mapp. 1428 di 563 mq. Area Urbana

Sommano 2.503 mq.

I terreni mapp. 1422 e mapp. 1427 hanno la seguente Intestazione catastale:

C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

Il terreno mapp. 1423 – mapp. risulta catastalmente intestato ad A.T.E.R. .

I terreni mapp. 1426 e mapp. 1428 hanno la seguente Intestazione catastale

Comune di Monselice proprietà per 1000/1000 non è stata eseguita la voltura a favore di CGM a seguito dell'atto indicato nel paragrafo successivo.

Proprietà dei beni e provenienza

Gli immobili risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) a cui risultano pervenuti per:

atto di permuta e compravendita rep. 146648 del 14.06.2012 notaio [REDACTED] trascritto a favore e contro il 09.07.2012 ai nn. 2657/3670.

Vincoli – Oneri – Servitù

Risulta sottoscritta con il Comune di Monselice convenzione attuativa del P.I.R.U.E.A. rep. n. 143.207 del 15.02.2011, modificata in data 05.10.2012 e in data 30.09.2013. Si rimanda all'allegata convenzione relativamente ai vincoli ed obblighi assunti reciprocamente dalle parti, tra i quali si sottolinea l'obbligo previsto di cedere al Comune di Monselice n. 3 alloggi facenti parte del fabbricato residenziale "A" con relativi garage e quote condominiali, per una volumetria complessiva pari ad mc. 941,00, il cui valore era stato determinato pari ad Euro 284.945,77.

Destinazione urbanistica dell'area

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area in oggetto l'area in oggetto è parte del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale) denominato

“San Giacomo” che prevede l’edificazione di 3 palazzine denominate “A”, “B” e “C”. l’area in oggetto è quella relativa al fabbricato “A”. Il volume edificabile con destinazione residenziale così come indicato nella convenzione, è pari a mc. 3.873,79 pari ad un fabbricato, composto di n. 12 alloggi di edilizia residenziale oltre ai garage. Sul terreno non insiste alcun fabbricato, è stato predisposto il piano di appoggio per la platea di fondazione; il lotto risulta frazionato ed identificato, risultano parzialmente eseguite le principali opere di urbanizzazione previste dalla convenzione a carico di C.G.M..

Trascrizioni ed iscrizioni a carico

PD - nn. 3628 / 522 del 10.07.2013 – Ipoteca giudiziale

a favore: FAMM s.n.c. [REDACTED] C.F. 00356530287;

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 1238 del 22.11.2012 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 78.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 18 mapp. 1422 – 1425 – 1427 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435

Annotazione n. 829 del 24.10.2013 (Restrizione di beni)

PD - nn. 3998 / 538 del 19.09.2014 – Ipoteca giudiziale

a favore: SM- [REDACTED] s.r.l. C.F. 00160290235;

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 9795 del 21.08.2014 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 30.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 18 mapp. 1422 – 1425 – 1427 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435

Criterio di stima adottato

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del “Valore di mercato”.

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di