

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.D. dr.ssa Caterina Zambotto

CONCORDATO PREVENTIVO n. 83/2012

della Società:

.. con sede

Commissario Giudiziale: dr. Lucio Antonello di Padova, via Porciglia, n. 14.

Liquidatore Giudiziale: avv. Cinzia Meggiolaro di Vicenza, via Contrà
Carpagnon, n. 1 int. 2.

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

**INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
SUL LOTTO N. 2**

INDICE:

1.	Incarico – Quesito	pag.	2
2.	Premessa	pag.	2
3.	Indagini ed attività svolte	pag.	3
4.	Dati Identificativi del Lotto n. 2: 2 porzioni da cielo a terra di casette a schiera sviluppate su tre piani fuori terra	pag.	3
4.1.	Diritto Periziato	pag.	3
4.2.	Qualità	pag.	3
4.3.	Ditta Intestata	pag.	3
4.4.	Sottolotto n. 2.1.	pag.	4

4.5.	Sottolotto n. 2.2.	pag.	4
4.6.	Parti Comuni	pag.	5
4.7.	Descrizione del Lotto	pag.	5
4.8.	Occupazione	pag.	7
5.	Regolarità Edilizia	pag.	9
6.	Regolarizzazione del Lotto	pag.	9
7.	Adempimenti Catastali da Effettuare	pag.	10
8.	Provenienza	pag.	10
9.	Servitù	pag.	11
10.	Formalità pregiudizievoli	pag.	11
10.1.	Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	11
10.2.	Iscrizioni pregiudizievoli	pag.	11
11.	Elenco Allegati	pag.	14

1. INCARICO-QUESITO

Il sottoscritto arch. Davide Ravarotto, già CTU nella procedura in oggetto, con provvedimento del 25.03.2016, veniva incaricato di integrare la precedente relazione procedendo alla "suddivisione in sottolotti del compendio immobiliare della procedura" e di acquisire "tutta la documentazione necessaria alla vendita".

2. PREMESSA

Con la presente relazione è stato analizzato in modo più approfondito il lotto n. 2. Trattasi di n. 2 porzioni da cielo a terra di casette a schiera sviluppate su tre piani fuori terra, dotate di autorimessa e di scoperto esclusivo, ubicate in Comune di Gazzo (PD), frazione di Villalta, tra via Ugo Foscolo e via Don Andrea Marcheluzzo.

3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per aggiornare i dati catastali dei beni in oggetto e verificare eventuali difformità;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gazzo Padovano, per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
- si sono ispezionati i luoghi in oggetto, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso.

Si è provveduto, infine, alla stesura ed al deposito della presente relazione.

***** **

4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO N. 2

4.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

4.2. QUALITÀ

N. 2 porzioni da cielo a terra di casette a schiera sviluppate su tre piani fuori terra, ciascuna dotata di autorimessa e di scoperto esclusivo.

4.3. DITTA INTESTATA

4.4. SOTTOLOTTO N. 2.1.

UBICAZIONE

Comune di Gazzo (PD), frazione di Villalta, tra via Ugo Foscolo n. 15.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Gazzo (PD), Fg. 12:

<u>Mapp</u>	<u>Sub</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita</u>
7	7	via Don Andrea Marcheluzzo	T-1-2	A/2	2	8,5 vani	€ 790,18
	9						
	20						

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, nonché visura storica per immobile: all. n. 2 e planimetria catastale: n. 3).

CONFINI

Secondo il catasto fabbricati, partendo da nord in senso orario.

Appartamento: Nord: mapp. 7 sub. 22; Est: mapp. 7 sub. 10 e sub. 6; Sud: mapp.

7 sub. 19, sub. 6 e via Ugo Foscolo; Ovest: via Ugo Foscolo.

4.5. SOTTOLOTTO N. 2.2.

UBICAZIONE

Comune di Gazzo (PD), frazione di Villalta, tra via Andrea Marcheluzzo n. 40.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Gazzo (PD), Fg. 12:

<u>Mapp</u>	<u>Sub</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita</u>
7	6	via Don Andrea Marcheluzzo	T-1-2	A/2	2	8,5 vani	€ 790,18
	19						

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, nonché visura storica per immobile: all. n. 4 e planimetria catastale: n. 5).

CONFINI

Secondo il catasto fabbricati, partendo da nord in senso orario.

Appartamento: Nord: mapp. 7 sub. 7, sub. 20 e sub. 9; Est: mapp. 7 sub. 5 e sub. 18; Sud: via Don Andrea Marcheluzzo e via Ugo Foscolo; Ovest: via Ugo Foscolo e mapp. 7 sub. 7.

4.6. PARTI COMUNI

I beni fanno parte del compendio immobiliare eretto sull'area censita al:

Catasto Terreni, Comune di Gazzo (PD), Fg. 12, mapp. 7 di are 17.92, ente urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile: all. n. 7).

Fanno parte del lotto inoltre le **comproprietà comuni**, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato.

4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione da n. 1 a n. 18.

Trattasi di due porzioni da cielo a terra di casette a schiera appartenenti ad un fabbricato ad uso residenziale, tutte dotate di garage al piano terra e scoperto esclusivo; il tutto ubicato in Comune di Gazzo, frazione di Villalta, tra via Ugo Foscolo e via Don Andrea Marcheluzzo.

L'intero fabbricato, edificato nella prima metà degli anni '90 del secolo scorso, ha conformazione geometrica ad "L" col lato lungo orientato secondo l'asse ovest-est, è inserito all'interno di una gradevole zona quasi completamente urbanizzata ubicata a ridosso del centro della frazione di Villalta. La costruzione si sviluppa su

tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo) e contiene in tutto otto unità abitative, due fronteggianti via U.Foscolo e quattro via Don A. Marcheluzzo; ognuna dotata di accessi carrabile e pedonale indipendenti (foto nn. 1-2).

L'edificio risulta costruito secondo sistemi tradizionali tipici del periodo: struttura portante in c.a. e muratura di laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi; lattoneria in rame; intonaci esterni al civile.

Ogni unità abitativa è dotata di scala esterna che conduce al piano primo e di cortile esclusivo sistemato in parte a giardino ed in parte a camminamento ed area di manovra; il piano terra contiene oltre ai garages anche i locali di servizio. Il tutto è recintato perimetralmente.

Le unità costituenti il presente lotto, poste all'angolo della "L", sono tra loro adiacenti, una fronteggiante via U. Foscolo al civico n. 15 (Sottolotto n. 2.1: foto da n. 3 a n. 10), l'altra fronteggiante via Don A. Marcheluzzo al civico n. 40 (Sottolotto n. 2.2: foto da n. 11 a n. 18) ed hanno entrambe la stessa composizione e dimensione. L'unica differenza è nello scoperto esclusivo, in quanto quello del Sottolotto n. 2.1 è presente sia ad ovest che ad est dell'unità, e si sviluppa complessivamente su una superficie lorda complessiva di mq 92,00, mentre quello del Sottolotto n. 2.2 si sviluppa frontalmente su due lati per una superficie lorda complessiva di mq 163,00 circa.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

piano terra (altezza interna h. 240): vano interno, disimpegno, ripostiglio e centrale termica, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 32,00 circa; più il garage dotato di portone con doppio tipo di apertura, di complessivi mq 31,00 circa;

piano primo (altezza interna h. 270): terrazza d'ingresso di complessivi mq 6,00;

ingresso-soggiorno (foto n. 50), cucina, ripostiglio, bagno e vano scala interno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 63,60;

piano secondo (altezza interna h. 270): disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 63,60 circa, più un poggiolo di complessivi mq 3,00 circa.

Le unità presentano le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: in gres (soggiorno, cucina, disimpegno p. terra, più tutto il piano interrato), in ceramica (bagni), in legno (camere);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetrocamera, dotati di scuri anch'essi in legno;

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

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia funzionante a gas metano, ubicata nell'apposito vano al piano terra, corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia a metano dell'impianto di riscaldamento.

L'unità costituente il presente sottolotto n. 2.1. è stata valutata nella precedente relazione in complessivi € 190.000,00; mentre quella costituente il presente sottolotto n. 2.2. in complessivi € 195.000,00.

4.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto è occupato in forza di contratto di comodato
, registrato a : al n. ' serie (cfr. all.

n. 8), concesso in modo precario come segue:

- sottolotto n. 2.1. dal sig. _____, nato a _____ il _____, C.F.: _____, con l'impegno di riconsegnare l'appartamento alla società proprietaria, libero e sgombero, in caso di vendita dello stesso a terzi, entro 60 gg. dalla richiesta degli organi della procedura concordataria, con penale di € _____ per ogni giorno di ritardo, in caso di mancata consegna nei termini sopra indicati. Pagamento del _____ alla società di una indennità pari a € _____ mensili, oltre all'assunzione di tutte le spese per oneri condominiali e servizi (luce, acqua, gas, asporto rifiuti);

- sottolotto n. 2.2. dai sig.ri:

• _____, nato a _____ il _____ C.F.: _____

• _____, nato a _____ il _____ C.F.: _____

con facoltà di farlo utilizzare _____ durante i loro soggiorni in Italia, con l'impegno di riconsegnare l'appartamento alla società proprietaria, libero e sgombero, in caso di vendita dello stesso a terzi, entro 60 gg. dalla richiesta degli organi della procedura concordataria, con penale di € _____ per ogni giorno di ritardo, in caso di mancata consegna nei termini sopra indicati. Pagamento dei _____ alla società di una indennità pari a € _____ mensili, oltre all'assunzione di tutte le spese per oneri condominiali e servizi (luce, acqua, gas, asporto rifiuti).

Durata del contratto dal _____ a tempo indeterminato, fatto salvo i termini innanzi indicati.

5. 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 dello scrivente dall'Ufficio tecnico del Comune di Gazzo, si è potuto accertare:

- che il fabbricato comprendente il presente lotto è stato edificato con C.E. n. 2392/92 del 01.07.1992 (cfr. all. n. 9), e successiva variante in corso d'opera n. 124/94 del 17.02.1995;
- che tuttavia la suddetta variante non interessava le unità costituenti il presente lotto;
- che allo stesso veniva rilasciata autorizzazione di abilitazione il 19.06.1995 (cfr. all. n. 10);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse alcune lievi differenze sulla distribuzione interna dei locali.

6. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

Le difformità riscontrate non hanno generato un aumento della superficie calpestabile e del volume al lotto e non ne ha nemmeno alterato la forometria esterna. Sarà pertanto necessario presentare una pratica in sanatoria con l'aggiornamento dei luoghi e pagare l'oblazione relativa che per tale tipologia di abuso attualmente è di € 1.000,00 circa. Tenendo conto delle spese tecniche da sostenere, si quantifica forfettariamente un costo complessivo di € 2.000,00 oltre accessori di legge.

È parere del C.T.U. che il lotto può essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche le planimetrie catastali. Per tale incombenza, si quantifica forfettariamente un costo complessivo di € 1.000,00 oltre accessori di legge.

8 PROVENIENZA

Al ventennio era proprietaria esclusiva dei beni costituenti il presente lotto la società _____ con sede a _____, C.F. _____ essendogli pervenuti dalla società _____ con sede a _____, con scrittura privata n. _____ di rep. del _____ a rogito notaio _____ (cfr. all. n. 11), ivi registrato il _____ al n. _____ serie _____ atti privati e trascritto presso la Conservatoria _____.

Successivamente con Verbale di Assemblea n. _____ di rep. del _____ a rogito notaio _____ (cfr. all. n. 12), registrato a _____ i serie _____ e trascritto presso la Conservatoria _____, veniva tra l'altro, trasformata la società da società a responsabilità limitata in società per azioni, assumendo la seguente nuova denominazione _____.

Infine, con Verbale di Assemblea Straordinaria della società _____ n. _____ di rep. del _____ sempre a rogito notaio _____ (cfr. all. n. 13), registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria _____ i _____ ai nn. _____, la suddetta società veniva trasformata da S.p.A. ad S.r.L., con l'assunzione della denominazione _____.

9 SERVITÙ

I cortili esclusivi identificati col mapp. 7 sub. 6, sub. 7 e sub. 9 il primo appartenente al sottolotto n. 2.2. ed i restanti sottolotto n. 2.1., sono gravati da servitù di passaggio per tubazioni acque bianche, acque nere, rete elettrica, rete telefonica, a favore delle altre unità del complesso immobiliare insistente sul mapp. 7 (stesso Comune e Foglio).

I cortili esclusivi identificati col mapp. 7 sub. 6 e sub. 7, sono gravati inoltre da servitù di passaggio per tubazioni gas metano, a favore del Comune di Gazzo o dell'Ente erogante il servizio.

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 18.11.2016 (cfr. elenco delle formalità: all. n. 14).

10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 6312 R.G. e 3929 R.P. del 19.02.2013

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO

a carico:

titolo: Decreto di ammissione Concordato Preventivo del 10.12.2012 rep. n.
83 Atti Giudiziari;

beni colpiti: non indicato;

diritto: non indicato.

10.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

a favore:

a carico: con sede a

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
di rep. a rogito notaio
per la somma di € 900.000,00 e la durata
di anni 10;

somma iscritta: complessivamente € 1.350.000,00;

beni colpiti: quelli relativi al lotto n. 2;

diritto: piena proprietà.

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
di rep. a rogito notaio
, per la somma di € 400.000,00 e la durata
di anni 10;

somma iscritta: complessivamente € 600.000,00;

beni colpiti:
quelli relativi al lotto n. 2;

diritto: piena proprietà.

a favore:

a carico: ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del n.
di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di €
801.491,03.

somma iscritta: complessivamente € 925.000,00;

beni colpiti:
quelli relativi al lotto n. 2;

diritto: piena proprietà.

***** **

Tanto per l'incarico ricevuto, ringraziando l'Ill.mo G.D. per la fiducia accordata allo
scrivente.

Montegrotto Terme, li 21 novembre 2016

Il C.T.U.

arch. Davide Ravarotto

11. ELENCO ALLEGATI:

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Planimetria catastale;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 8 Contratto di comodato d'uso;
- Allegato n. 9 C.E. n. 2393 del 08.07.1992;
- Allegato n. 10 Autorizzazione di abitabilità del 19.06.1995;
- Allegato n. 11 Provenienza: Atto n. 68528 di rep. del 22.09.1995;
- Allegato n. 12 Provenienza: Verbale Assemblea n. 12960 di rep. del 03.10.2003;
- Allegato n. 13 Provenienza: Verbale Assemblea n. 23516 di rep. del 05.10.2006;
- Allegato n. 14 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.: Padova.

