

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.D. dr.ssa Caterina Zambotto

CONCORDATO PREVENTIVO n. 83/2012

della Società:

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

C.T.U.: arch. Davide Ravarotto di Padova, via Carlo Cassan, n. 34.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1.	Incarico – Quesito	pag.	4
2.	Premessa	pag.	4
3.	Indagini ed attività svolte	pag.	5
	.....	pag.	
	.....	pag.	
	.....	pag.	
	.....	pag.	
	.....	pag.	
	.....	pag.	
	.....	pag.	
	.....	pag.	
	.....	pag.	

.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
5. Lotto n. 2	pag.	32
5.1. Diritto Periziato	pag.	32
5.2. Qualità	pag.	32
5.3. Ubicazione	pag.	32
5.4. Ditta Intestata	pag.	32
5.5. Descrizione Catastale	pag.	32
5.6. Confini	pag.	33
5.7. Descrizione del Lotto	pag.	34
5.8. Occupazione	pag.	36
5.9. Regolarità edilizia	pag.	36
5.10. Stima del lotto n. 2	pag.	37
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	
.....	pag.	

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, a seguito dell'istanza presentata in data 19.01.2013 dal Commissario Giudiziale dr. Lucio Antonello, con provvedimento del 22.01.2013 veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo G.D. dr.ssa Caterina Zambotto per la stima dei beni immobili di proprietà e disponibilità della società Roller Service S.r.L. in liquidazione.

2. PREMESSA

Il piano concordatario presentato è corredato tra l'altro, da perizie tecniche di stima a firma del _____ che descrivono catastalmente e definiscono i valori dei beni immobili in proprietà e disponibilità della società Roller Service S.r.L. in liquidazione e che in base all'incarico ricevuto dal G.D. saranno altresì verificati in questa sede.

Dall'esame degli atti della procedura e della documentazione messa a disposizione allo scrivente, è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nei Comuni di Gazzo (PD), frazione di Villalta;

Per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno suddividere i beni nei seguenti lotti:

Lotto n. 2: N. 2 porzioni da cielo a terra di casette a schiera sviluppate su tre piani fuori terra, ubicate in Comune di Gazzo (PD), frazione di Villalta, tra via

Ugo Foscolo e via Don Andrea Marcheluzzo;

3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

Si anticipa che, vista la natura dell'incarico ed il breve tempo concesso allo scrivente per il suo relativo espletamento, non si sono effettuati accertamenti diretti riguardanti la regolarità edilizia (sebbene sia stata comunque analizzata), la destinazione urbanistica e la provenienza degli immobili.

Pertanto, in giorni diversi:

- si sono esaminate la summenzionate perizie di stima messe a disposizione del C.T.U.;
- si è acquisita la documentazione mancante necessaria all'espletamento dell'incarico;
- si sono richieste presso l'Agenzia del Territorio di Padova le visure, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, nonché l'estratto di mappa aggiornati al fine della corretta identificazione dei beni;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per individuare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;

- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale solo per si allegano alla presente relazione n. 76 fotografie:

Lotto n. 2: foto da n. 45 a n. 50;

- si sono effettuate delle ispezioni presso le Conservatorie RR.II. Padova e Venezia, per verificare le formalità pregiudizievoli gravanti sui suddetti beni;

- si sono effettuate indagini di mercato in loco;

indagini tutte utili alla verifica.

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

5. LOTTO N. 2

5.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

5.2. QUALITÀ

N. 2 porzioni da cielo a terra di casette a schiera sviluppate su tre piani fuori terra.

5.3. UBICAZIONE

Comune di Gazzo (PD), frazione di Villalta, tra via Ugo Foscolo e via Don Andrea Marcheluzzo;

5.4. DITTA INTESTATA

5.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Abitazione n. 1:

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Gazzo (PD), Sez. B, Fg. 4:

<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. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 58, nonché visura storica per immobile: all. n. 59 e planimetria catastale: n. 60);

Abitazione n. 2:

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Gazzo (PD), Sez. B, Fg. 4:

<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. sempre elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 58, nonché visura storica per immobile: all. n. 61 e planimetria catastale: n. 62).

Entrambe le abitazioni appartengono al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Gazzo (PD), Foglio n. 12, mapp. 7 di are 17.92, ente urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 63, nonché visura storica per immobile: all. n. 64).

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

5.6. CONFINI

Abitazione n. 1 (in senso orario secondo il catasto fabbricati): 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.

Abitazione n. 2 (in senso orario secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 7 sub.

8, sub 21; Est: mapp. 7 sub. 6 e sub 10; Sud: via Ugo Foscolo, mapp. 7 sub 6 e sub 19; Ovest: via Ugo Foscolo.

5.7 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. 45 a n. 50.

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. 45-46).

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 Don A. Marcheluzzo (abitazione n. 1: foto n. 48), l'altra fronteggiante via U. Foscolo (abitazione n. 2: foto n. 47) ed hanno entrambe la stessa composizione e dimensione. L'unica differenza è nello scoperto esclusivo, in quanto quello dell'abitazione n. 1 si sviluppa frontalmente su due lati per una superficie lorda complessiva di mq 163,00 circa; mentre quello dell'abitazione n. 2 è presente sia ad ovest che ad est dell'unità, e si sviluppa complessivamente su una superficie lorda complessiva di mq 92,00.

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 (foto n. 49), di complessivi mq 31,00 circa;

piano primo (altezza interna h. 270): terrazza di 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.

Lo stato generale di manutenzione è buono.

5.8 OCCUPAZIONE:

Per quanto accertato, l'unità corrispondente all'abitazione n. 1 è libera, mentre quella corrispondente all'abitazione n. 2 è occupata dai sig.ri:

- nato a

nato a

con contratto di comodato d'uso gratuito del , registrato a il
al n mod. serie (cfr. all. n. 65).

Durata del contratto da al , con la precisazione che i comodatari si obbligano tra l'altro, a pagare le spese occorrenti all'uso dei beni, compreso le spese relative alle utenze acqua, gas ed energia elettrica, nonché le spese di ordinaria manutenzione.

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, si è

potuto accertare:

- che il fabbricato comprendente il presente lotto è stato edificato con C.E. n. 2392/92 del 08.07.1992, e successiva variante in corso d'opera n. 124/94 del 17.02.1995;
- che allo stesso veniva rilasciata autorizzazione di abitabilità il 19.06.1995 (cfr. all. n. 66).

5.10. 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 dei fabbricati, delle loro rifiniture, degli impianti in dotazione ad essi, del risultato architettonico, 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 prudenziale valore:

Criteri di Stima:

Lo scrivente architetto nello svolgimento delle operazioni di stima si atterrà al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive e valuterà gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo si ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

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.

Stima dell'abitazione n. 1:

Calcolo della superficie commerciale:

- p. terra:	mq	32,00 x 0,70 =	mq	22,40
- garage:	mq	31,00 x 0,60 =	mq	18,60
- p. primo:	mq	63,60 x 1,00 =	mq	63,60
- terrazza:	mq	6,00 x 0,25 =	mq	1,50
- p. secondo:	mq	63,60 x 1,00 =	mq	63,60
- poggolo	mq	3,00 x 0,25 =	mq	0,75
- scoperto esclusivo:	mq	163,00 x 0,10 =	<u>mq</u>	<u>16,30</u>
		Sommano	mq	186,75

Attuali Valori di mercato medi: (€ 900,00 - € 1.050,00)/mq.

Stima dell'intero: € 195.000,00;

Stima dell'abitazione n. 2:

Calcolo della superficie commerciale:

- p. terra:	mq	32,00 x 0,70 =	mq	22,40
- garage:	mq	31,00 x 0,60 =	mq	18,60
- p. primo:	mq	63,60 x 1,00 =	mq	63,60
- terrazza:	mq	6,00 x 0,25 =	mq	1,50
- p. secondo:	mq	63,60 x 1,00 =	mq	63,60

- poggiolo mq 3,00 x 0,25 = mq 0,75
- scoperto esclusivo: mq 92,00 x 0,10 = mq 9,20
Sommano mq 179,65

Attuali Valori di mercato medi: (€ 900,00 - € 1.050,00)/mq.

Stima dell'intero: € 190.000,00;

Stima del Lotto n. 2:

Determinata dalla sommatoria del valore delle singole abitazioni:

Abitazione n. 1: € 195.000,00 +

Abitazione n. 2: € 190.000,00 =

VALORE DEL LOTTO n. 2: € 385.000,00 (*).

(diconsi Euro trecentottantacinquemilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso le Conservatorie dei RR.II. di Padova e di Venezia, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui presenti lotti che di seguito si riportano.

9.1. CONSERVATORIA DI PADOVA (cfr. elenco form. del 01.03.2013: all. n. 103):

9.1.1. 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.

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
di rep. a rogito notaie
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 notaie
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:

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.

9.2. CONSERVATORIA DI VENEZIA (cfr. elenco form. del 29.05.2012: all. n. 104):

9.2.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 5088 R.G. e 3196 R.P. del 18.02.2013

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO

a carico: _____

titolo: Decreto di ammissione Concordato Preventivo del 06.12.2012 rep. n.
83/2012 Atti Giudiziari;

beni colpiti: non indicato;

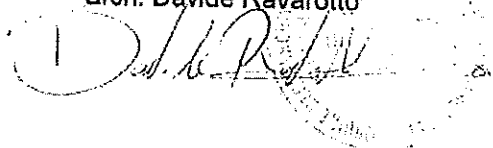
diritto: non indicato.

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

Padova, li 21 marzo 2013.

Il C.T.U.

arch. Davide Ravarotto



LOTTO N. 2:

- Allegato n. 58 Elaborato planimetrico ed elenco sub.;
- Allegato n. 59 Visura storica per immobile cat. fabbricati;
- Allegato n. 60 Planimetria catastale;
- Allegato n. 61 Visura storica per immobile cat. fabbricati;
- Allegato n. 62 Planimetria catastale;
- Allegato n. 63 Estratto di mappa;
- Allegato n. 64 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 65 Contratto di comodato d'uso gratuito del ;
- Allegato n. 66 Autorizzazione di abitabilità del 19.06.1995;