

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.D. DR.SSA MARIA ANTONIA MAIOLINO

CURATORE FALLIMENTARE: DR. ROBERTO TOMASETTI - PADOVA.

Fall. N. 82/N/2011

DELLA SOCIETÀ
CON SEDE IN

SENTENZA DI FALLIMENTO N. 82/2011 DEL 14.04.2011 DEL TRIBUNALE DI PADOVA, TRASCRITTA A

- PADOVA IL 06.05.2011 AI NN. 17737/11129 R.G./R.P.
- VICENZA IL 18.05.2011 AI NN. 10126/6523 R.G./R.P.
- SCHIO, VI, IL 18.05.2011 AI NN. 4827/3399 R.G./R.P.
- TREVISO IL 31.05.2011 AI NN. 19194/12304 R.G./R.P.

C.T.U.: ARCH. MARCO CALDERONE - PADOVA.

LOTTO N. 66

— INTERA PIENA PROPRIETÀ

**AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO CON N. 44 POSTI AUTO
MOGLIANO VENETO - TV, VIA NICOLÒ MACHIAVELLI, CIV. N. 2**

FASCICOLO N. 1 LOTTI NN. 1-66 - **RISULTANZE PRESSO IL CATASTO E LE CONSERVATORIE
DEI RR.II. DI PADOVA - TREVISO - VICENZA - SCHIO.**
- BENI IN DITTA
- PROVENIENZA - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI A CARICO

IN DITTA — — — — — - INTERA PIENA PROPRIETÀ

FASCICOLO N. 2 LOTTI NN. 1-5 - **PIAZZOLA SUL BRENTA - PD, VIA DEI DEL DENTE, CIV. N. 49.
N. 5 ABITAZIONI CON GARAGE E GIARDINI PRIVATI**

FASCICOLO N. 3 **LOTTO N. 6** - **PIAZZOLA SUL BRENTA - PD, VIA DEI DEL DENTE, CIV. N. 49.
APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO INEDIFICATO**

FASCICOLO N. 4 **LOTTI NN. 7-16** - **MOSSANO - VI, VIA CÀ MONTANARE, CIV. N. 8.
N. 5 ABITAZIONI E N. 5 GARAGE**

FASCICOLO N. 5 **LOTTO N. 17** - **TONEZZA DEL CIMONE - VI, CONTRÀ FONTANA, CIV. N. 7.
N. 1 ABITAZIONE CON GARAGE E RIPOSTIGLIO**

FASCICOLO N. 6 **LOTTI NN. 18-43** - **MOGLIANO VENETO - TV, VIA N. MACHIAVELLI, CIV. N. 5.
N. 9 UFFICI E N. 17 POSTI AUTO SCOPERTI**

FASCICOLO N. 7 **LOTTI NN. 44-54** - **MOGLIANO VENETO - TV, VIA N. MACHIAVELLI, CIV. N. 2.
N. 10 UFFICI E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO**

IN DITTA — — — — — - INTERA PIENA PROPRIETÀ

GIÀ IN LOCAZIONE FINANZIARIA

OMISSIS **LOTTI NN. 55-60** - **MOGLIANO VENETO - TV, VIA N. MACHIAVELLI, CIV. N. 2.
N. 6 UFFICI**

IN DITTA — — — — — - INTERA PIENA PROPRIETÀ

GIÀ IN LOCAZIONE FINANZIARIA

OMISSIS **LOTTI NN. 61-64** - **MOGLIANO VENETO - TV, VIA N. MACHIAVELLI, CIV. N. 2.
N. 4 UFFICI**

IN DITTA — — — — — - INTERA PIENA PROPRIETÀ

FASCICOLO N. 8 **LOTTO N. 65** - **MOGLIANO VENETO - TV, VIA N. MACHIAVELLI, CIV. N. 2.
N. 1 UNITÀ AD USO DIREZIONALE-COMMERCIALE**

FASCICOLO N. 9 **LOTTO N. 66** - **MOGLIANO VENETO - TV, VIA N. MACHIAVELLI, CIV. N. 2.
AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO - N. 44 POSTI AUTO**

FASCICOLO N. 10 **LOTTO VIRTUALE** - **MOGLIANO VENETO - TV, VIE MACHIAVELLI - LEONARDO DA VINCI
AREE DI SEDIME DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

52

- - -

INDICE

		PAGG.	2÷22
56	- PREMESSA	PAGG. 2÷4	
	- DIRITTO PERIZIATO – QUALITÀ – UBICAZIONE	PAGG. 4÷5	
	- DITTA INTESTATA – DIRITTI PERIZIATI	PAGG. 5	
60	- ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE - REGOLARITÀ CATASTALE – CONFINI	PAGG. 5÷7	
	- DESCRIZIONE GENERALE – CONSISTENZA	PAGG. 7÷10	
	- REGOLARITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA	PAGG. 10÷17	
64	- PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO	PAGG. 17÷18	
	- DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI, QUOTA ACQUISITA AL FALLIMENTO, DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA – VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI		
68	CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	PAGG. 18÷20	
	- OCCUPAZIONE	PAGG. 20	
	- STIMA DEL VALORE DEI BENI	PAGG. 21÷22	
72	- DOC. FOTOGRAFICA ED ALLEGATI	AL TERMINE DELLA RELAZIONE	

- - -

PREMESSA

76 Trattasi di un'unità immobiliare ad uso autorimessa con **44 posti auto** (-*-
nota) al piano interrato, in un maggior complesso immobiliare direzionale-
commerciale, sito in **comune di Mogliano Veneto**, Tv, via Nicolò Machiavelli - via
Leonardo da Vinci.

80 (-*- **nota**) l'unità è catastalmente classata in cat. D/8, che individua ... "
*fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività
commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali
trasformazioni*".

84 Si tratta in realtà di una porzione del maggior piano interrato del
fabbricato "**B**", interamente adibito ad autorimessa; porzione che
comprende n. 44 posti auto. **I predetti posti auto - intero lotto
n. 66 - ricadono entro gli standard a parcheggio** (L.R.V.
15/2004) **da destinarsi ad uso pubblico per effetto della**

88

destinazione direzionale-commerciale del complesso immobiliare - in particolare costituiscono gli standard per le porzione direzionale del fabbricato B – cfr. paragrafi relativi alla regolarità edilizia e destinazione urbanistica e permesso di costruire 30/2008.

92

L' unità partecipa alla comproprietà pro-quota sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e segg. del C.C., come precisate nell'elaborato planimetrico (suddivisione in subalterni) e nel regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali e di cui agli atti del 28.03.2007, rep. 111441 e del 13.05.2008, rep. 114458 del notaio dr. Mammuccari Paolo di Mogliano Veneto, Tv, tra cui l'area **coperta e scoperta comune** ed i **B.C.N.C.** di seguito elencati:

96

terreno comune - coperto e scoperto - **fabbricato "B" - identificato al:**

100

— **CATASTO TERRENI - N.C.T.R.**

Comune di **Mogliano Veneto** - Tv, fg. **34**,

	mapp.	ha.	qualità/classe	R.D.€	R.C.€
area coperta e scoperta	741	00.52.91	ente urbano	—	—

104

— **parti comuni - B.C.N.C. identificati al**

	subb.	
v. scale, ascensore	19	B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n. 23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 50
vano scale p.s1-t.	20	B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n. 23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 50
vano scale p.s1-t.	21	B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n. 23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 49
scoperto p.t.	22	B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n.

112

23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 49

spazi imp. tecnici p.1 29 B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n.

23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 49

116 Nota: con riferimento alle tabelle millesimali ed al regolamento di condominio di cui
agli atti notarili in precedenza citati, tutti trascritti, si precisa che allo stato
risultano applicate ed utilizzate altre diverse tabelle millesimali ed al riguardo,
con comunicazione e.mail del 14.03.2012, l'amministrazione condominiale
120 (soc. "██████████") ha testualmente riferito agli organi della Procedura
che ..." *l'assemblea ha preso atto, alla luce di un parere legale raccolto, della
possibilità di modificare le tabelle millesimali con apposita delibera* " .

Lo scrivente rileva che trattasi di tabelle e regolamenti (originari) cosiddetti
124 contrattuali per la cui modifica necessitano unanimità ed atto trascritto.

I predetto bene viene identificato nel LOTTO N. 66 come di seguito indicato.

- - -

DIRITTO PERIZIATO – QUALITÀ – UBICAZIONE

128 **Intera piena proprietà di autorimessa con 44 posti auto** (-*- **nota**) al piano
interrato, in un maggior complesso immobiliare direzionale-commerciale, costituito
complessivamente da due distinti fabbricati - "A" (N.C.E.U. sez. D, fg. 8, mapp. n.
677 - N.C.T.R. fg. 34, mapp. n. **677** di ha 01.18.22) e "B" (N.C.E.U. sez. D, fg. 8,
132 mapp. n. **741** - N.C.T.R. fg. 34, mapp. n. **741** di ha 00.52.91), sito in comune di
Mogliano Veneto, Tv, via Nicolò Machiavelli - via Leonardo da Vinci.

L'unità – **lotto n. 66** – ricade nel fabbricato commerciale-direzionale "B" (N.C.E.U.
sez. D, fg. 8, mapp. n. **741**, sub. n. **18**), eretto su terreno coperto e scoperto
136 (N.C.T.R. fg. 34, mapp. n. 741), di complessivi ha. 00.52.91 - m² 5.291, via Niccolò
Machiavelli, civ. n. 2.

(-* nota) l'unità è catastalmente classata in cat. D/8, che individua ... " fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Si tratta in realtà di una porzione del maggior piano interrato del fabbricato "B", interamente adibito ad autorimessa; porzione che comprende n. 44 posti auto. **I predetti posti auto - intero lotto n. 66 - ricadono entro gli standard a parcheggio** (L.R.V. 15/2004) **da destinarsi ad uso pubblico per effetto della destinazione direzionale-commerciale del complesso immobiliare - in particolare costituiscono gli standard per le porzione direzionale del fabbricato B – cfr. paragrafi relativi alla regolarità edilizia e destinazione urbanistica e permesso di costruire 30/2008.**

DITTA INTESTATA - DIRITTI PERIZIATI

con sede in

– intera piena proprietà.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

– cfr. all. nn. 1÷2 –

– cfr. relazione 15.04.2010 - all. nn. 1÷3 – 7.1÷7.4 –

Unità immobiliare urbana - lotto n. 66 - in fabbricato direzionale-commerciale - censita al:

— **CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U.**

Comune di **Mogliano Veneto** - Tv, sez. **D**, fg. **8**, mapp. **741**

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
autorimessa p.s.1	18	-	D/8	-	-	4.246,00

164

con parti comuni - B.C.N.C. identificati al

		subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
	v. scale, ascens.	19					B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n. 23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 50
168	vano scale p.s1-t.	20					B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n. 23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 50
	vano scale p.s1-t.	21					B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n. 23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 49
172	scoperto p.t.	22					B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n. 23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 49
	spazi imp. tecnici p.1	29					B.C.N.C. comune al sub. nn. 1, 18, dal sub. n. 23 al 28 e dal sub. n. 30 al sub. n. 49

176

Unità immobiliare - lotto n. 66 - ubicata nel complesso immobiliare commerciale-direzionale - fabbricato "B" - eretto su terreno comune - coperto e scoperto - identificato al:

— CATASTO TERRENI - N.C.T.R.

180

Comune di **Mogliano Veneto** - Pd, fg. **34**,

	mapp.	ha.	qualità/classe	R.D.€	R.C.€
area coperta e scoperta	741	00.52.91	ente urbano	-	-

REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE

184

Il censimento catastale dei beni è formalmente regolare, tuttavia, sebbene l'unità sia catastalmente classata in cat. D/8 (... " *fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni* ") si tratta in realtà di una porzione del maggior piano interrato del fabbricato "B", interamente adibita ad autorimessa.

188

CONFINI

- **dell'intero fabbricato "B"** (terreno edificato al N.C.T.R. fg. 34, mapp. n. 741), secondo la mappa del fg. 34 del catasto terreni del comune di Mogliano Veneto, da nord in giro orario: altro foglio di mappa dello stesso comune, viabilità pubblica (via L. Da Vinci) mapp. nn. 739, 736, 677, 738, 729, 731, 725, 677, 735, 726, 322, 723, 760, 389, 814, 813, 610.
- **dell'u.i.u. sub. n. 18**, nord-sud-ovest: terrapieno sul mapp. n. 741 del fg. 34 del N.C.T.R.; est: u.i.u. sub. 1. All'interno dell'area dell'u.i.u. sub. 18 è presente un magazzino di cui al sub. 50, di proprietà di terzi ed intercluso (cfr. paragrafo relativo alla descrizione dei beni).

– – –

DESCRIZIONE GENERALE - COMPOSIZIONE E CONSISTENZA

– **cfr. documentazione fotografica** –

– cfr. relazione 15.04.2010 - all. nn. 1÷3 – 7.1÷7.4 e foto nn. I÷V e nn. 1÷24 –

Trattasi di un'**autorimessa con 44 posti auto** (-*- **nota**) al piano interrato, in un maggior complesso immobiliare direzionale-commerciale, costituito complessivamente da due distinti fabbricati - "**A**" (N.C.E.U. sez. D, fg. 8, mapp. n. **677** - N.C.T.R. fg. 34, mapp. n. **677** di ha 01.18.22) e "**B**" (N.C.E.U. sez. D, fg. 8, mapp. n. **741** - N.C.T.R. fg. 34, mapp. n. **741** di ha 00.52.91), sito in comune di Mogliano Veneto, Tv, via Niccolò Machiavelli - via Leonardo da Vinci.

L'unità – **lotto n. 66** – ricade nel fabbricato commerciale-direzionale "**B**" (N.C.E.U. sez. D, fg. 8, mapp. n. **741**, sub. n. **18**), eretto su terreno coperto e scoperto (N.C.T.R. fg. 34, mapp. n. 741), di complessivi ha. 00.52.91 - m² 5.291, via Niccolò Machiavelli, civ. n. 2.

(-*- **nota**) l'unità è catastalmente classata in cat. D/8, che individua ... "
fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività

216

commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”.

220

Si tratta di una porzione del maggior piano interrato del fabbricato “B”, interamente adibito ad autorimessa; porzione che comprende n. 44 posti auto. **I predetti posti auto - intero lotto n. 66 - ricadono entro gli standard a parcheggio** (L.R.V. 15/2004) **da destinarsi ad uso pubblico per effetto della destinazione direzionale-commerciale del complesso immobiliare - in particolare costituiscono gli standard per le porzione direzionale del fabbricato B – cfr. paragrafi relativi alla regolarità edilizia e destinazione urbanistica e permesso di costruire 30/2008.**

224

228

Il complesso immobiliare è di recente edificazione (anni 2004-2007) ed è realizzato secondo criteri e tecniche costruttive comunemente riferibili all’edilizia direzionale-commerciale corrente: fabbricato “B” - opere di fondazione in c.a. a platea; strutture in elevazione travi-pilastri a telaio in c.a. - c.a.p., travi reticolari metalliche; tamponamenti in pareti vetrate (telaio in profilati di alluminio e lastre vetrocamera), in grigliato metallico, in pannelli in c.a. ed in muratura in blocchi di c.a. o laterizio; solai in parte al lastre (tipo predall) ed in parte minoritaria in laterocemento ed in tralicci metallici; coperture in parte piane (utilizzata in parte per installazioni di macchine impiantistiche) ed in parte a volta (travi curve in legno lamellare con pannelli in policarbonato); lattonerie, converse e scossaline in lamiera,

232



236

L’unità - **lotto n. 66** in oggetto - ubicata al piano interrato, di dimensioni nette interne di ml 28,00 x 47,80 circa e suddivisa in n. 44 posti auto, è accessibile dal piano terra da due rampe carrabili e da due scale ed è in comunicazione diretta -

240 tramite n. 3 portoni scorrevoli tagliafuoco e secondo percorsi carrabili e pedonali di
sicurezza, con una porzione adiacente (identificata al sub. n. 1 beni estranei) del
maggior intero piano interrato del fabbricato "B", e da questi, tramite un
244 sottopassaggio alla viabilità pubblica (via Machiavelli), con il piano interrato del
fabbricato A (ove sono ubicati, con altri beni, le unità di cui ai lotti nn. 1÷43).

L'unità ha pavimentazione in c.l.s., strutture perimetrali di contenimento contro terra
in c.a., pilastratura e solaio a lastra in c.a.p.; la dotazione impiantistica è quella tipica
248 delle strutture a parcheggio interrate (linee elettriche su cavidotti e canalizzazioni
fuori traccia, lampade a soffitto a tubi fluorescenti e di emergenza; rete idranti
antincendio ed estintori portatili, ...).

Per l'unità è stata presentata richiesta di certificato di prevenzione incendi (prat.
Vv.Ff. comando di Treviso n. 60825 del 15.02.2008) ma per quanto è stato possibile
252 accertare, non risulta ancora rilasciato - dovranno essere rispettate le **prescrizioni
dei Vv.Ff.** (prat. n. 60825, prot. n. 10456/05 del 07.09.2005) tra cui l'installazione di
impianto antincendio automatico a pioggia tipo "sprinkler" (non eseguito) – opere
impiantistiche antincendio da completare.

256 **Si precisa che all'interno dell'area a parcheggio interrata** – lotto n. 66 in
oggetto – **è presente un locale ad uso magazzino** (identificato al sub. n. 50), **di
proprietà di terzi estranei** (e ceduto dalla società 
 con atto di compravendita del 13.05.2008, rep./racc. nn. 114458/26541 del
260 notaio Mammucari Paolo, Mogliano Veneto, Tv, trascritto a Treviso il 29.05.2008 ai
nn. 21099 R.G. e 13335 R.P., con il quale sono state altresì compravendute le u.i.u.
censite al fg. 8, sez. D, mapp. n. 741 subb. nn. 23-49). L'accesso a detto magazzino,
pedonale e carraio, avviene tramite le rampe carrabili, le scale e l'area adibita a
264 parcheggio del presente lotto 66 che risulta quindi **gravato di fatto dalla relativa**

servitù a carico.

La predetta servitù non è formalizzata nel citato atto di compravendita del 13.05.2008, presumibilmente in quanto il fondo servente (attuale lotto n. 66) era area destinata (e lo è tutt'ora) a parcheggio pubblico per prescrizione di standard urbanistico, e pertanto ritenuta – giustamente – di accesso comune e libero.

CONSISTENZA DEI BENI

unità immobiliare ad uso autorimessa al piano interrato (sub. n. 18) - altezza interna ml 2,80 (altezza minima netta sottotrave ml 2,40), accesso dal piano terra tramite n. 2 rampe carrabili e n. 2 due scale e, per comuni percorsi di sicurezza, tramite 3 portoni scorrevoli, dall'adiacente unità al sub. n. 1 (altra autorimessa, bene estraneo) - unico locale (con pilastratura strutturale interna) con corsie carrabili comuni, dimensioni nette interne di ml 28,00 x 47,80 circa, suddiviso in n. 44 posti auto, con annesso locale deposito-ripostiglio (sottorampa ovest) e vano tecnico (locale pompe, adiacente alla rampa carrabile sud), per superficie lorda complessiva di m² 1.450,00 circa.

Note - l'autorimessa ed i posti auto - intero lotto n. 66 - ricadono entro gli standard a parcheggio (L.R.V. 15/2004) da destinarsi ad uso pubblico per effetto della destinazione direzionale-commerciale del complesso immobiliare.

- pratica C.P.I. ed opere impiantistiche ed antincendio da completare.

— — —

REGOLARITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA

— cfr. relazione 15.04.2010 - all. nn. 4.1÷4.8 – 5 – 6.7÷6.8 –

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare - fabbricati "A" e "B" dove è ubicata l'u.i.u. oggetto di
perizia - **LOTTO n. 66** in oggetto - ricade all'interno di un **piano degli
insediamenti produttivi - P.I.P.** (risalente agli anni 1980) e di un successivo
piano particolareggiato (degli anni 1990, sostituito del precedente p.i.p.) nonché
del successivo **atto di convenzione urbanistica del 19.04.2005.**

Per le ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del comune di Mogliano veneto, Tv,
sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **permesso di costruire n. 352/04 del 13.12.2004** per la realizzazione delle
opere di urbanizzazione;
- **permesso di costruire n. 148/05**, prat. n. 521/04/1, prot. 27358 del
12.08.2005, per l'esecuzione di : "sistemazione della viabilità del Comparto 1 della
Z.T.O. D1 denominata SAPIM e costruzione di n. 2 fabbricati ad uso commerciale
e direzionale";
- **parere favorevole con prescrizioni dell'Azienda U.L.S.S. n. 9** di Treviso,
rif. P.E. 521/04/1, prot. n. 81816 del 31.08.2005;
- **parere favorevole con prescrizioni dei Vv.Ff.**, prat. n. 60825, prot. n.
10456/05 del 07.09.2005 - **con previsione di impianto antincendio
automatico a pioggia tipo "sprinkler"** - cfr. punto 7
- comunicazione di inizio lavori in data 16.09.2005.
- **D.I.A. prat. n. 521/04/3**, prot. n. 46310 del 04.12.2006 per i lavori di variante"
al P.C. n. 148/05 per la realizzazione di due fabbricati ad uso commerciale –
direzionale con modifica della viabilità locale comparto 1 Z.T.O. D1 SAPIM ad uso
commerciale direzionale" ;
- **permesso di costruire n. 044/07**, prat. n. 521/04/2, prot. n. 10029 del
12.03.2007 per i lavori di "Variante – Modifica sistemazione viabilità locale

316 Comparto 1 della Z.T.O. D1 denominata SAPIM e costruzione di n. 2 fabbricati ad
uso Commerciale e direzionale” ;

- **parere favorevole con prescrizioni dell’Azienda U.L.S.S.** n. 9 di Treviso,
prot. n. 121570 del 15.12.2006;

320 - parere favorevole con prescrizioni dei Vv.Ff., prat. n. 60825, prot. n. 10456/05
del 07.09.2005.

▪ **D.I.A. prat. n. 521/04/4**, prot. n. 15085 del 19.04.2007, per i lavori di
“modifiche alla viabilità del comparto 1 della Z.T.O. D1 denominata SAPIM ad uso
324 Commerciale e direzionale” ;

▪ **permesso di costruire per II variante a parziale sanatoria n. 030/08**,
prat. n. 521/04/8, prot. n. 6404 del 21.02.2008, per i lavori di “sistemazione
viabilità locale Comparto 1 della Z.T.O. D1 (zona SAPIM) e costruzione di n. 2
328 fabbricati ad uso commerciale e direzionale” – fabbricati A e **B** - **parere
favorevole con prescrizioni dell’Azienda U.L.S.S.** n. 9 di Treviso, prot. n.
5236 del 27.11.2007;

- parere favorevole con prescrizioni dei Vv.Ff., prat. n. 60825, prot. n. 10456/05
332 del 07.09.2005.

Seguivano:

▪ Rilascio del **certificato di agibilità prat. n. 521/04**, prot. n. 17337 del
06.05.2008, per tutto il fabbricato “**B**” - tra cui il **lotto n. 66** in oggetto - ad uso
336 commerciale e direzionale per complessive n. 32 unità immobiliari;

Sono state inoltre presentate:

- dichiarazioni di **conformità dell’impianto elettrico per le parti comuni -
fabbricato B**;

340 - dichiarazioni di **conformità dell’impianto elettrico**;

- autorizzazione allo scarico del 03.04.2008, allacciamento n. 4211, alla fognatura nera comunale relativa al fabbricato **B**, ad uso commerciale-direzionale.

344 Per l'unità è stata inoltre presentata **richiesta di certificato di prevenzione incendi** (prat. Vv.Ff. comando di Treviso n. 60825 del 15.02.2008) ma per quanto è stato possibile accertare, non risulta ancora rilasciato. Il parere
348 **preliminare Vv.Ff., prat. n. 60825, prot. n. 10456/05 del 07.09.2005 - poneva prescrizione di impianto antincendio automatico a pioggia tipo "sprinkler".**

Nota le dichiarazioni di conformità dell'impianto idro-sanitario; all'assenza di
352 impianto di riscaldamento a gas; di conformità delle opere (art. 25 comma 3 lett. d D.P.R 380/2001) in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche; e relative all'isolamento termico (art. 29 L. 10/1991 – D.P.R 412/1993 – D.M. 13.12.1993), sono limitate ai beni ai subb. nn. 23÷28 e 30÷47, restando escluso il sub. n. 18 - lotto n. 66.

356 Relativamente alla **convenzione urbanistica** ed alle predette **pratiche edilizie** - in particolare al permesso di costruire 148/2005, venivano quantificati dal comune di Mogliano Veneto oneri

- per urbanizzazione primarie - esente;
- 360 - per urbanizzazione secondarie - € 175.114,52;
- per contributo costo di costruzione - € 203.213,78,

in parte versati ed in parte rateizzati previa **garanzia con polizza fideiussoria della soc. [REDACTED] n. [REDACTED] del 09.09.2005,**
364 per **€ 105.068,71 + € 121.928,27** per oneri residui di urbanizzazione secondaria e per contributo costo di costruzione ed **€ 1.050.000,00** per obbligazioni di

convenzione urbanistica del 19.04.2005

368 Seguivano comunicazioni del comune di Mogliano Veneto del **13.11.2008** (sollecito
alla soc. Pianeta Europa Real Estate S.p.A. pagamento di ultima rata contributo costo
di costruzione per € 50.803,46, oltre interessi legali), del **24.07.2009** (sollecito alla
soc. [REDACTED] ed allo studio [REDACTED]
di Padova per pagamento di ultima rata contributo costo di costruzione per €
372 50.803,46, oltre interessi legali e per pagamento di importo da quantificarsi relativo
agli adempimenti di cui alla convenzione 19.04.2005 - erroneamente indicata del
19.05.2005 - per opere di urbanizzazione non completate, e per cessione e vincolo di
aree ad uso pubblico), del **08.04.2009** (nuovo sollecito alla soc. [REDACTED]
[REDACTED] ed alla soc. [REDACTED] pagamento di ultima
376 rata contributo costo di costruzione per € 50.803,46, oltre interessi legali), del
16.11.2009 (al [REDACTED] per il medesimo
pagamento di € 50.803,46, oltre interessi legali di € 3.497,07 al 16.12.2009 e da
380 aggiornarsi).

Allo stato attuale, oltre alle incombenze pendenti relative agli **obblighi di
convenzione urbanistica del 19.04.2005** (opere di **urbanizzazione da
completare, aree di sedime delle opere medesime da trasferire** al comune di
384 Mogliano Veneto, **aree di standard a parcheggio, verde, ecc. ..., da vincolare
ad uso pubblico**, ... – che non competono direttamente al proprietario/acquirente
della singola u.i.u. – **cfr. paragrafo relativo e la relazione relativa al " LOTTO
VIRTUALE "**, si richiamano le **irregolarità edilizie e le inosservanze agli
388 inadempimenti di cui alle prescrizioni dei titoli edilizi rilasciati, in
particolare dei permessi di costruire nn. 148/05 - 044/07 - 030/08** e dei
relativi **pareri con prescrizioni dell'Azienda U.L.S.S. n. 9 di Treviso, prot. n.**

81816 del 31.08.2005 e prot. n. 5236 del 27.11.2007.

392 **Dovrà essere cura ed onere degli aggiudicatari dei beni provvedere alla**
regolarizzazione ed alla messa a norma dell'unità immobiliare (si richiama in
particolare quanto in precedenza relazionato - **cf. paragrafo relativo alla**
descrizione generale dei beni - in merito alle opere in contrasto con le previsioni
396 di progetto, con le prescrizioni dei titoli edilizi e di legge ed alla incompletezza delle
opere impiantistiche e la necessità di adeguare i beni alle prescrizioni di legge -
prescrizioni regolamento edilizio, circolare Regione Veneto n. 13/1997, D.Lgs.
81/2008, igiene e sicurezza del lavoro, contenimento dei consumi energetici, ...) **e**
400 **di adeguamento alle prescrizioni U.L.S.S.** (requisiti interni ai locali, areazione,
illuminazione, ...) **e Vv.Ff.** (adeguamenti e completamento delle opere e della
pratica per l'ottenimento del C.P.I.).

Delle incombenze amministrative (e dell'incompletezza delle opere
404 impiantistiche e delle irregolarità riscontrate) **si terrà conto in fase di stima.**

Con riferimento alla **destinazione** dell'unità sub. n. 18 - **lotto n. 66** in oggetto,
come dichiarata in sede di richiesta di agibilità e come da permesso di costruire di
variante finale n. 030/08 del 21.02.2008 si evidenzia che sebbene l'unità sia
408 catastalmente classata in cat. D/8, che individua ... " *fabbricati costruiti o adattati*
per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione
diversa senza radicali trasformazioni", si tratta in realtà di una porzione del maggior
piano interrato del fabbricato "B", interamente adibito ad autorimessa; porzione che
412 comprende n. 44 posti auto. **I predetti posti auto - intero lotto n. 66** in oggetto
- ricadono entro gli standard a parcheggio (L.R.V. 15/2004) **da destinarsi ad**
uso pubblico per effetto della destinazione direzionale-commerciale del
complesso immobiliare - in particolare costituiscono gli standard per le

416

porzione direzionale del fabbricato B.

In fase di stima si terrà conto di dette incongruenze.

DESTINAZIONE URBANISTICA

420

Sulla base del **vigente P.R.G.** approvato con Delibera della G.R.V. n. 317 del 27.01.1993, della **variante parziale n. 21** di adeguamento cartografico approvata con Delibera del C.C. n. 67 del 29.09.2000, della **variante parziale n. 30** di adeguamento al P.A.L.A.V. (Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana) e per le zone agricole e della **variante n. 24** per il Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, approvate entrambe con Delibera della G.R.V. n. 3321 del 24.10.2006, l'area di interesse al N.C.T.R. fg. 34, mapp. n. 741 - sedime del fabbricato "B" - ove è ubicata l'u.i.u. - **lotto n. 66** - oggetto di perizia, ricadono:

424

428

- in **Z.T.O. D-1 produttiva-artigianale-commerciale**, per la quale valgono le N.T.A. degli strumenti urbanistici attuativi vigenti (p.p., p.i.p., ...), salve varianti o ampliamenti, per i quali valgono le norme dell'art. 19 delle N.T.A. (- indice di copertura = 50% della sup. fondiaria, - dist. da strade = 15 ml, - dist. da costr. = 7,5 ml, - sup. a verde e a parcheggi = 20% della sup. fond.);

432

- all'interno del **piano particolareggiato della zona artigianale** approvato con delibera della G.R.V. n. 5340 del 26.09.1991 e della **successiva variante al per la Z.T.O. D-1 denominata SAPIM** approvata con Delibera del C.C. n. 19 del 07.04.2004, con le prescrizioni delle relative N.T.A. nonché della **convenzione urbanistica per la realizzazione del comparto 1** situato all'interno del piano particolareggiato del 19.04.2005 (rep. n. 104807 del notaio dr. Mammucari).

436

440

Vigono inoltre le disposizioni relative alle fasce di rispetto da aree e servizi stradali (art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.) ed agli strumenti urbanistici sovracomunali

(P.T.R.C.V., P.A.L.A.V., P.T.P., ...), approvati od adottati (salvi i principi di salvaguardia ex L. n. 1902 del 3.11.1952 e L. n. 517 del 05.07.1966 – ora art. 12, comma 3 del D.P.R. n. 380 del 2001).

444 **Per quanto di interesse** (N.C.T.R. fg. 34, mapp. n. 741) **si tratta comunque di area urbana interamente edificata.**

– – –

PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO

448 – cfr. relazione 15.04.2010 - all. nn. 6.1÷6.6 –

NOTA: Per quanto riguarda

- le **risultanze e le variazioni catastali**,
 - la **provenienza dei beni** nel ventennio,
 - 452 - la **cessione di beni** precedentemente alla procedura di concordato preventivo,
 - le **iscrizioni-trascrizioni ed annotamenti** gravanti sui beni,
- si veda la relazione integrale relativa alla risultanze degli accertamenti ipo-catastali effettuati presso l’Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Treviso depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova congiuntamente alla presente relazione di stima.**

460 Limitatamente alla **provenienza dei beni di cui al presente lotto n. 66 alla soc.**

 si richiamano:

- **Atto costitutivo di società e conferimento di beni del 16.09.2005**, rep. n. 1812 del notaio Mazzari Laura di Padova, **trascritto a Treviso il 29.09.2005 ai nn. 43403 R.G. e 26079 R.P.**
- **atto di trasformazione di società del 20.12.2005**, rep. n. 2172 del notaio dr. Mazzari Laura di Padova, **trascritto a Treviso il 03.01.2006 ai nn. 187**

R.G. e 130 R.P.

- 468
- **atto di compravendita del 19.04.2005**, rep./racc. nn. 104804/22581 del notaio Mammucari Paolo di Mogliano Veneto, Tv, **trascritto a Treviso il 22.04.2005 ai nn. 16511 R.G. e 10721 R.P.**
 - **atto di compravendita del 09.09.1977**, rep. n. 38196 del notaio Salonia Raffaele di Treviso, ivi **trascritto il 07.10.1977 ai nn. 18554 R.G. e 15811 R.P.**
- 472

- - -

476 DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI, QUOTA ACQUISITA AL FALLIMENTO, DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA – VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

- 480
- Diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei, quota acquisita al fallimento, divisibilità, stralcio di quota in natura:

Non vi sono, trascritti, diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei. All'interno dell'area dell'u.i.u. sub. 18 è presente un magazzino di cui al sub. 50, di proprietà di terzi ed intercluso – si richiama la servitù a carico di fatto esistente (cfr. paragrafo relativo alla descrizione dei beni).

484

Si richiamano le comproprietà sulle parti comuni all'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C., ed i consueti vincoli derivanti dalle condominialità e dalla partecipazione di ciascuna unità immobiliare sulle parti comuni all'intero complesso.

488

Nota: con riferimento alle tabelle millesimali ed al regolamento di condominio, come riportati in molteplici atti notarili trascritti (ed in precedenza citati), si precisa che allo stato risultano applicate ed utilizzate, dal condominio,

492 altre diverse tabelle millesimali ed al riguardo, con comunicazione e.mail
del 14.03.2012, l'amministrazione condominiale (soc. "CS Azienda S.r.l.")
ha testualmente riferito agli organi della Procedura che ..."*l'assemblea*
ha preso atto, alla luce di un parere legale raccolto, della possibilità di
496 *modificare le tabelle millesimali con apposita delibera "*.

Lo scrivente rileva che trattasi di tabelle e regolamenti (originari)
cosiddetti contrattuali per la cui modifica necessitano unanimità ed atto
trascritto.

500 ▪ Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura
concorsuale:

Non sono stati esibiti, né rinvenuti dal sottoscritto, atti trascritti relativi agli
eventuali vincoli opponibili alla procedura di cui al quesito.

504 Si richiamano gli obblighi relativi all'atto di **convenzione urbanistica del**
19.04.2005 , rep./racc. nn. 104807/22583 del notaio dr. Mammucari Paolo di
Mogliano Veneto, trascritto il 04.05.2005 ai nn. 18047 R.G. 11702 R.P., relativa al
comparto 1 del piano particolareggiato della Z.T.O. denominato SAPIM, ai sensi
508 degli artt. 18 e 61 della L.R.V. 61/1985 - sul quale veniva edificato il complesso
immobiliare di cui alle u.i.u. ai **lotti nn. 18÷43** - fabbricato "A" e **lotti nn.**
44÷66 - fabbricato "B".

La convenzione regolava i criteri ed i tempi per l'esecuzione delle opere di
512 urbanizzazione, l'edificazione, i collaudi, il trasferimento al comune di Mogliano
Veneto delle aree di sedime delle urbanizzazioni, le destinazioni ammissibili
(insediamenti collettivi, commerciali, direzionali al servizio dell'area artigianale, ...)

– **gli adempimenti a detta convenzione, tra cui il trasferimento delle**
516 **aeree di sedime delle urbanizzazioni, sono da espletare - le predette**

520 aree - di proprietà della società [REDACTED] in
liquidazione - sono state catastalmente individuate e raggruppate nel
"LOTTO VIRTUALE" - cfr. relazione relativa - **privo di autonomo valore
economico, in modo tale da consentirne il trasferimento al comune di
Limena, eventualmente anche direttamente da parte della procedura.**

- - -

OCCUPAZIONE

524 Il bene periziato al **LOTTO n. 66 - unità ad uso autorimessa, è libero da
persone e cose** - in assenza di titoli opponibili alla procedura, in fase di stima
verrà considerato libero.

528 **Si richiamano i dimensionamenti da standard a parcheggio (L.R.V. 15/2004)
da destinarsi ad uso pubblico per effetto della destinazione direzionale-
commerciale del complesso immobiliare.**

STIMA DEL VALORE

532 **Tenuto presente quanto in precedenza riferito** - regolarità edilizia ed
urbanistica, situazione di diritto, stato delle opere, ecc. ..., considerata l'**attuale
situazione di mercato, si stima** (in aggiornamento alla relazione 15.04.2010 -
concordato preventivo) **come segue il valore medio di mercato dei beni.**

superfici commerciali

536 autorimessa $m^2 1.450,00 \times 1,00 = m^2 1.450,00$

stima del valore attuale di mercato - intera piena proprietà

$m^2 1.450,00 \times \text{€/m}^2 600,00 = \text{€ } 870.000,00 \times 0,10 \text{ (-1-)} \times 0,90 \text{ (-2-)} = \text{€ } 78.300,00$

stima beni liberi = € 78.000,00

540 (-1-) coefficiente riduttivo per caratteristiche dei beni (standard a parcheggio per la
destinazione direzionale del fabbricato B) e stato delle opere.

544

Il presente coefficiente viene rettificato da 0,40 (applicato alla stima 15.04.2010, resa in sede di concordato preventivo) **a 0,10** (attuale stima in sede di procedura fallimentare) **in quanto nella presente procedura fallimentare viene a mancare l'offerta di acquisto originariamente prevista nel piano concordatario** (che presumibilmente non teneva conto della destinazione a standard pubblici dei predetti parcheggi interrati; offerta che sostanzialmente motivava la precedente attribuzione di valore).

548

Il possibile interesse all'acquisto è attualmente motivabile unicamente in ipotesi di stipula di una nuova convenzione urbanistica (previa contrattazione delle condizioni con l'Amministrazione Comunale, a carico e cura dell'aggiudicatario), **che possa consentire la messa a reddito del parcheggio** (es. accesso riservato a pagamento orario/abbonamento per i fruitori del complesso immobiliare, es. riservato agli uffici-ristorante-commercio, ..., a fronte di concessioni di utilizzo od economiche di utilità pubblica ed a fronte di compensazioni urbanistiche - es. monetizzazione - per standard urbanistici).

552

556

Si precisa che in caso di (prevedibile) **assenza di acquirenti interessati, la predetta area interrata** (parcheggio a destinazione pubblica) **potrà** (previo accordo) **essere ceduta** (a titolo gratuito) **al comune di Mogliano Veneto, unitamente alle restanti aree di sedime delle opere di urbanizzazione – cfr. relazione di stima del " LOTTO VIRTUALE " –** (relazione fascicolo n. 10 della presente procedura - corrisponde al fascicolo n. 12 del 15.04.2010 della procedura di concordato preventivo).

560

564

(-²-) aggiornamento della stima 15.04.2010 - coefficiente riduttivo per incremento degrado e vetustà - durevole debolezza del mercato immobiliare.

568

- - -

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima - **si chiarisce che, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.**

572

Padova 28.05.2012

- - -

il C.T.U. arch. Marco Calderone

- - -

576

ALLEGATI

580

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
 - **ALL. NN. 1÷2**
ESTRATTO DI DOCUMENTAZIONE CATASTALE - ELABORATO PLANIMETRICO - SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI -
ESTRATTO DI MAPPA VAX - VISURE N.C.E.U.-N.C.T.R.
- - -