

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

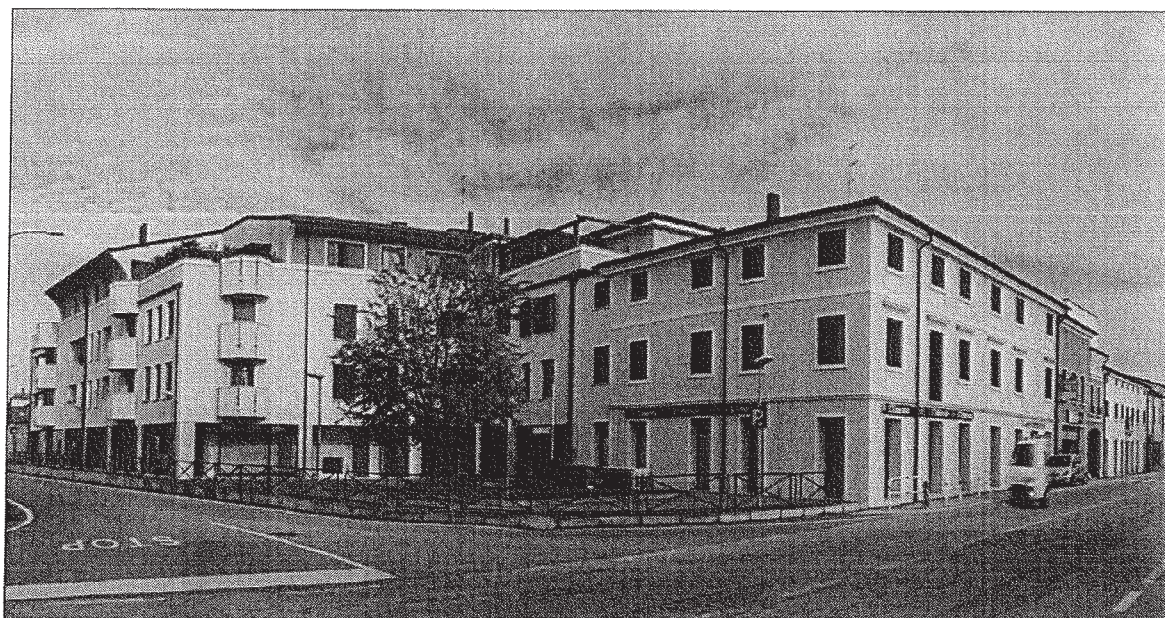
G.D.: DR.SSA MARIA ANTONIA MAIOLINO

FALLIMENTO N. 93/2014

della società



Curatore: dr. Renzo Silvestrin



PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

BENI IN COMUNE DI FONTANIVA (PD)

1 - RELAZIONE

Marzo 2015

Perito Stimatore: ing. Cataldo Rosato

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.D. DR.SSA MARIA ANTONIA MAIOLINO

Fallimento: della società [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] avente ad oggetto la costruzione di opere di edilizia civile, legalmente rappresentata dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

Sentenza dichiarativa di fallimento: n. 93/2014 del 20.03.2014

Curatore: dr. Renzo Silvestrin di Padova, via Zabarella n. 19.

Perito Stimatore: ing. Cataldo Rosato di Padova, via Cardan n. 1.

* * *

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

* * *

INCARICO:

Il sottoscritto ing. Cataldo Rosato con studio professionale in Padova, via Cardan n. 1, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 1270, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 522, incaricato ai sensi dell'art. 87 secondo comma L.F. dal Curatore Fallimentare Dr. Renzo Silvestrin di Padova con nota del 28.05.2014 (cfr. all. "A") di procedere ad una perizia di stima degli immobili come di seguito descritti, di proprietà della suddetta società fallita, ha provveduto ad eseguire gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti del caso al fine di acquisire gli elementi necessari per determinare tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sul valore degli immobili oggetto di stima ed è ora in grado di redigere la presente



relazione peritale secondo i criteri in uso presso il Tribunale di Padova per perizie simili, per poter poi procedere con le aste immobiliari.

INTRODUZIONE

• Con verbale di assemblea del 09.02.2012 redatto avanti il Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso, n. 100.588 di rep. (cfr. all. n. 10/2), ivi reg.to il 10.02.2012 al n. 1919, serie 1T, e trascritto a Padova in data 15.02.2012 ai nn. 5753/4225 e 5754/4226, la società [REDACTED] modificava la propria denominazione sociale in '[REDACTED]' e trasferiva la sede legale nel Comune di [REDACTED]. A quella data '[REDACTED]' era proprietaria di alcuni beni immobiliari siti nel Comune di Fontaniva (PD) così come riportati nell'elenco che si allegava all'atto medesimo sotto la lettera "B" (cfr. all. n. 10/2/B), facenti parte di un ampio complesso immobiliare sorto con Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ai sensi della L.R. n. 23/99 sull'area "*ex officine Isoli*", denominata "*P.I.R.U.E.A. ex Isoli*", realizzato proprio dalla società '[REDACTED]', suddiviso in 5 comparti: "A", "B", "C", "D" ed "E", così come raffigurati nella planimetria introdotta a pag. 4 seguente.

Successivamente, alcuni beni elencati nel richiamato allegato "B" al verbale di assemblea venivano alienati ed alla data odierna la società fallita risulta:

A) piena proprietaria delle seguenti unità immobiliari urbane così censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Fontaniva (PD), Sez. A, Fg. 9°:

mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	7	via Roma	T	area urbana		48 m ²	
1605	10	via Maglio	T	area urbana		6900 m ²	
1605	11	via Maglio	T	area urbana		117 m ²	

1605	12	via Maglio	T	area urbana	165 m ²	
1605	13	via Maglio	T	area urbana	59 m ²	
1605	14	via Maglio	T	area urbana	49 m ²	
1605	15	via Maglio	T	area urbana	64 m ²	
1605	16	via Maglio	T	area urbana	62 m ²	
1605	80	p.tta Arma di Cavalleria n. 3	2	A/2	1	4 vani € 309,87
1605	117	vic. P.M. Kolbe	S1	C/6	1	29 m ² € 56,91
1605	138	vic. P.M. Kolbe	S1	C/6	1	20 m ² € 39,25
1605	142	via Roma n. 14	S1	C/2	1	6 m ² € 11,78
1605	143	via Roma n. 14	S1	C/2	1	6 m ² € 11,78
1605	154	vic. P.M. Kolbe	S1	C/2	1	5 m ² € 9,81
1605	166	vic. P.M. Kolbe	S1	C/2	1	5 m ² € 9,81
1605	177	Galleria Roma n. 7	2-3	A/10	1	2,5 vani € 510,00
1605	178	Galleria Roma n. 7	2-3	A/10	1	3,5 vani € 714,00
1605	196	via Roma n. 14	2	A/10	1	3,5 vani € 510,00
1605	197	via Roma n. 14	2	A/10	1	3,5 vani € 510,00

B) comproprietaria per la quota di 50.863/100.000 della seguente unità immobiliare urbana così censita al:

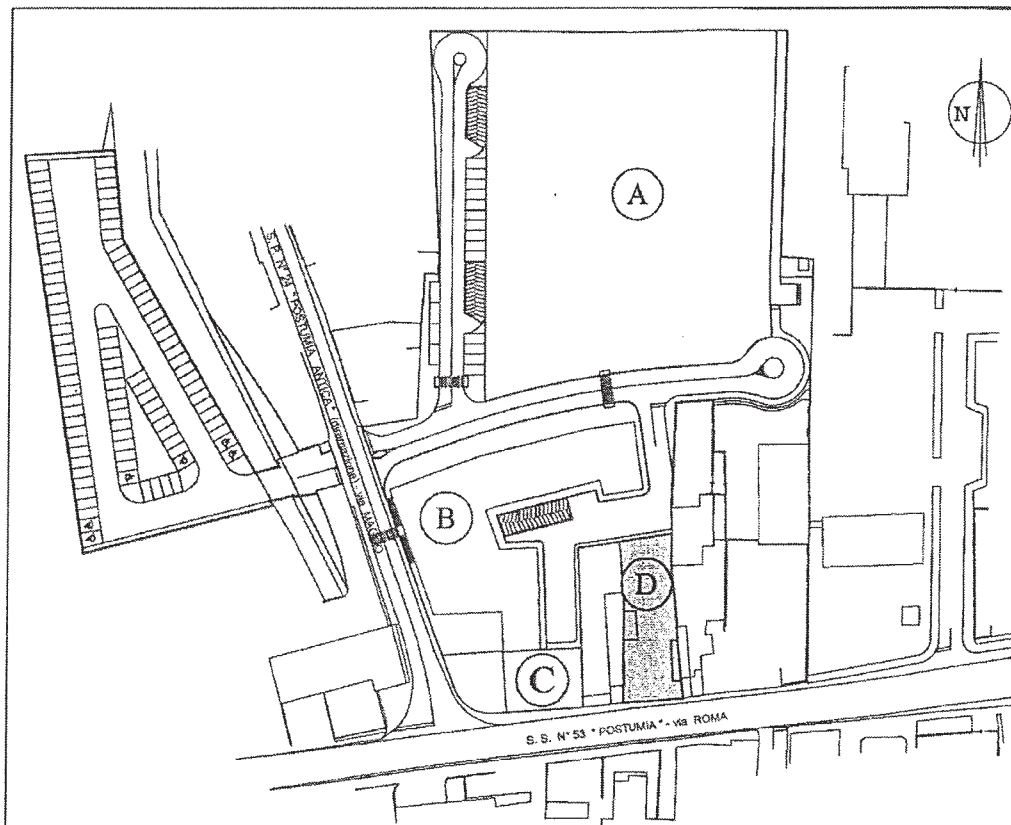
Catasto Fabbricati: Comune di Fontaniva (PD), Sez. A, Fg. 9°:

mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	6	via Roma	T	area urbana		55 m ²	

(cfr. visura per soggetto: all. n. 3/1, nonché elenco subalterni: all. n. 3/2, ed elaborato planimetrico: all. n. 3/3).

- Prima di procedere con la formazione dei lotti qui di seguito si riportano

le fasi salienti che hanno dato vita al complesso immobiliare area "ex Isoli":



- in data 13.06.2002 il Comune di Fontaniva con D.C.C. n. 5 approvava il "P.I.R.U.E.A. ex Isoli";
- in data 16.10.2003 veniva stipulata una convenzione edilizia a favore del Comune di Fontaniva (PD) in attuazione dei contenuti del suddetto programma integrato con atto rep. n. 98427 a rogito notaio Maffei di San Martino di Lupari (cfr. all. n. 4/1), reg.to a Cittadella il 21.10.2003 al n. 1047, serie 1T, e trascritto a Padova il 22.10.2003 ai nn. 45809/28589;
- in data 31.10.2003 per l'Attuazione del "P.I.R.U.E.A. ex Isoli" veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 28-PIRU/2001 (cfr. all. nn. 4/2/1 e 4/2/2) e

successivamente in Variante il Permesso di Costruire n. 64/2004;

- in data 13.11.2003 veniva rilasciato dal Comune di Fontaniva il Permesso di Costruire n. 98/2003 per esecuzione dei lavori previsti nel Comparto "B";

- in data 02.02.2004 veniva rilasciato dal Comune di Fontaniva il Permesso di Costruire n. 117/2003 per esecuzione dei lavori previsti nel Comparto "C";

- in data 27.10.2004 veniva rilasciato dal Comune di Fontaniva il Permesso di Costruire n. 104/2004 per esecuzione dei lavori previsti nel Comparto "D";

- in data 24.06.2005, prot. n. 9351, con delibera consigliere n. 22 veniva approvata la suddivisione formale in due stralci degli interventi previsti dal "P.I.R.U.E.A. ex Isoli":

♦ il primo comprendente i comparti "B", "C", "D" ed "E", con relative opere di urbanizzazione, la nuova strada ed il parcheggio posto ad ovest;

♦ il secondo comprendente il comparto "A" e le opere di urbanizzazione ad esso strettamente connesse;

- in data 15.12.2005 venivano collaudate e rese agibili le opere previste nel primo stralcio, pari al 90% delle opere previste nel piano;

- in data 11.04.2006 con atto n. 111853 di rep. a rogito notaio Maffei di San Martino di Lupari (cfr. all. n. 4/3), reg.to a Cittadella (PD) il 10.04.2006 e trascritto a Padova il 21.04.2016 ai nn. 21681/11831 e 21682/11832, venivano cedute al Comune di Fontaniva o asservite a servitù perpetue di passaggio ad uso pubblico le aree previste in convenzione, compresa la cessione del fabbricato (comparto "E") oggetto di perequazione oggi nuova sede comunale ad esclusione delle aree afferenti il secondo stralcio.

• I beni immobiliari acquisiti al fallimento possono essere così suddivisi:

- la piena proprietà dell'intero Comparto "A" costituente il secondo stralcio



del P.I.R.U.E.A., attualmente area libera identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD), Fg. 9°, Sez. A:

mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	10	via Maglio	T	area urbana		6900 m ²	
1605	11	via Maglio	T	area urbana		117 m ²	
1605	12	via Maglio	T	area urbana		165 m ²	
1605	13	via Maglio	T	area urbana		59 m ²	
1605	14	via Maglio	T	area urbana		49 m ²	
1605	15	via Maglio	T	area urbana		64 m ²	
1605	16	via Maglio	T	area urbana		62 m ²	
TOTALE						7416 m ²	

- la piena proprietà di un credito edilizio di mc 10.914,57 derivante dall'accordo Pubblico Privato del 12.05.2015, n. 632 di rep. Segretario Comunale, come meglio si dirà in seguito;

- la piena proprietà di n. 1 unità immobiliare appartenente al Comparto "B", ad uso civile abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD), Fg. 9°, Sez. A:

mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	80	p.tta Arma di Cavalleria n. 3	2	A/2	1	4 vani	€ 309,87

- la piena proprietà di n. 2 unità immobiliari appartenenti al Comparto "C", ad uso ufficio e identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD), Fg. 9°, Sez. A:

mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	196	via Roma n. 14	2	A/10	1	3,5 vani	€ 510,00

1605 197 via Roma n. 14 2 A/10 1 3,5 vani € 510,00

- la piena proprietà di n. 2 unità immobiliari appartenenti al Comparto "D", ad uso ufficio identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD), Fg. 9°, Sez. A:

mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	177	Galleria Roma n. 7	2-3	A/10	1	2,5 vani	€ 510,00
1605	178	Galleria Roma n. 7	2-3	A/10	1	3,5 vani	€ 714,00

- la comproprietà per la quota di 50863/100.000 di un'area urbana appartenente al Comparto "D" identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD), Fg. 9°, Sez. A:

mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	6	via Roma	T	area urbana		55 m ²	

- la piena proprietà di un'area urbana appartenente al Comparto "D" identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD), Fg. 9°, Sez. A:

mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	7	via Roma	T	area urbana		48 m ²	

- la piena proprietà di n. 2 unità immobiliari situate al piano interrato, sottostante i comparti "B" e "C", ad uso autorimesse e identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD), Fg. 9°, Sez. A:

mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	117	vic. P.M. Kolbe	S1	C/6	1	29 m ²	€ 56,91
1605	138	vic. P.M. Kolbe	S1	C/6	1	20 m ²	€ 39,25

- la piena proprietà di n. 4 unità immobiliari situate al piano interrato sottostante i comparti "B" e "C", ad uso ripostiglio e identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD), Fg. 9°, Sez. A:



mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	142	via Roma n. 14	S1	C/2	1	6 m ²	€ 11,78
1605	143	via Roma n. 14	S1	C/2	1	6 m ²	€ 11,78
1605	154	vic. P.M. Kolbe	S1	C/2	1	5 m ²	€ 9,81
1605	166	vic. P.M. Kolbe	S1	C/2	1	5 m ²	€ 9,81

Si sono, altresì, acquisiti al fallimento le quote di pertinenza delle suddette unità immobiliari sulle parti comuni del complesso identificate sempre col mapp. n. 1605 e con i seguenti subb. (cfr. sempre elenco subalterni ed elaborato planimetrico: all. nn. 3/2 e 3/3):

- sub 181 – B.C.N.C. – P. T – via degli Alpini (area scoperta di uso pubblico di mq 1688, comune ai sub. dal n. 22 al n. 178 e dal n. 192 al n. 198);
- sub. 182 – B.C.N.C. – P.T. – vicolo Padre M. Kolbe (area scoperta di mq 65, comune ai sub dal n. 98 al n. 166);
- sub 183 – B.C.N.C. – P. T. – via degli Alpini (portico di uso pubblico, comune ai subb. dal n. 22 al n. 178 e dal n. 192 al n. 198);
- sub 184 – B.C.N.C. – P. T. – via Roma (portico di uso pubblico, comune ai subb. dal n. 22 al n. 178 e dal n. 192 al n. 198);
- sub 185 – B.C.N.C. – P. T-1-2-3-S1 – vicolo Padre M. Kolbe civ. n. 6 (vano scala, vano ascensore, rip., disimpegno, comune ai subb. dal n. 36 al n. 53, dal n. 100 al n. 119, dal n. 164 al n. 166);
- sub 187 – B.C.N.C. – P. T-1-2-3-S1 – piazzetta Arma di Cavalleria civ. n. 3 (vano scala, vano ascensore, disimpegno, comune ai subb. dal n. 73 al n. 88, ai subb. nn. 134, 135, 137, 138, 139, ai subb. dal n. 146 al n. 150 e dal n. 152 al n. 161, nonché i subb. nn. 163 e 192);
- sub 188 – B.C.N.C. – P. T-1-2-S1 – via Roma civ. n. 14 (vano scala, vano



- ascensore, disimpegno, comune ai sub. dal n. 140 al n. 145, dal n. 193 al n. 198);
- sub 189 – B.C.N.C. – P. S1 – vicolo Padre M. Kolbe (accesso carraio, comune ai subb. dal n. 98 al n. 166);
- sub 190 – B.C.N.C. – P. T. – via Roma (portico di uso pubblico, comune ai sub. dal n. 22 al n. 178 e dal n. 192 al n. 198);
- sub 191 – B.C.N.C., P. T-1-2-3 – galleria Roma (vano scala, vano ascensore, cavedio, disimpegno, comune ai sub. dal n. 169 al n. 178);

il tutto facente parte del complesso immobiliare insistente sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Fontaniva – Fg. 9° (cfr.: estratto di mappa: all. n. 3/15) - mapp. n. 1605 di ha 1.31.24 - Ente Urbano (visura per imm.: all. n. 3/16).

● Per quanto riguarda il secondo stralcio del P.I.R.U.E.A. (Comparto “A”), per una superficie complessiva, come già detto, di mq 7.416 e per il quale era prevista una potenzialità edificatoria pari a mc 29.164,57, di cui mc 29.162,85 residenziali e mc 1,72 commerciali direzionali, in data 29.09.2008 l’allora [REDACTED] protocollava un’osservazione al P.A.T.I. che prevedeva sommariamente: ♦la diminuzione della cubatura realizzabile nel secondo stralcio; ♦la realizzazione di nuovi posti auto; ♦la modifica della viabilità esistente; ♦la realizzazione di nuove aree verdi attrezzate; ♦una redditività per il comune derivante da cessione a titolo gratuito di una cubatura di proprietà della ditta lottizzante e la creazione di un credito edilizio a favore della richiedente.

Successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 20.12.2010 (cfr. all. n. 4/5) veniva approvato un accordo tra il Comune di Fontaniva e la ditta [REDACTED] che prevedeva: ♦la riduzione della cubatura realizzabile all’interno del “P.I.R.U.E.A. ex Isoli” secondo stralcio a 15.550 mc, la creazione sin dal primo P.I. di un credito edilizio di 10.914,57 mc a favore di



██████████, oggi ██████████ e la creazione di un credito edilizio di 2.700 mc a favore del Comune di Fontaniva.

In attuazione di detto accordo in data 27.01.2011 la ██████████ presentava una variante al secondo stralcio del P.I.R.U.E.A. (Pratica edilizia n. 6/2011: cfr. relazioni ed elaborati grafici dal n. 4/7/1 al n. 4/7/11), ottenendo parere favorevole nella seduta della Commissione Edilizia del 03.02.2011, salvo nulla osta della Soprintendenza, con la prescrizione che doveva essere realizzata *“una pista ciclabile a sud dei parcheggi”*. Successivamente, la stessa ██████████

██████████ produceva la documentazione richiesta con nota Comunale n. 6515 del 17.06.2011 (cfr. all. n. 4/6), completando, in tal modo, la pratica edilizia n. 6/2011. La variante in questione veniva approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 24.11.2011. Con nota del 30.12.2011, prot. n. 13024 (cfr. all. n. 4/7/13), il Responsabile dei Servizi Tecnici – VI Unità Operativa - geom. Giancarlo Bergamin - comunicava alla ditta istante che per concludere il procedimento non restava altro che sottoscrivere l'atto d'obbligo concordato (cfr. all. n. 4/7/12), il cui schema era stato approvato con la deliberazione di Giunta Comunale sopra citata.

Ad oggi, come risulta dalla nota pervenuta allo scrivente ingegnere in data 01.12.2014, prot. comunale n. 10.815 (cfr. all. n. 4/8), non essendo intervenute variazioni alla disciplina urbanistica vigente, il Permesso di Costruire in questione può essere rilasciato previa sottoscrizione del richiamato *“atto unilaterale d'obbligo”* (cfr sempre all. n. 4/7/12), firmato e registrato, conforme allo schema approvato con delibera di giunta comunale n. 103/2011, al quale si rimanda.

• Inoltre e sempre in merito alla pratica edilizia n. 6/2011, si evidenzia che in data 29.12.2014 lo scrivente ingegnere ha incontrato il geom. Bergamin,

responsabile VI^ unità operativa – servizi tecnici – del Comune di Fontaniva. L'incontro, come risulta dal verbale redatto in detta circostanza (cfr. all. n. 4/9), si è reso necessario per “fare il punto della situazione in merito alla pratica edilizia in oggetto citata, con riferimento anche alla nota comunale prot. n. 10815 del 01.12.2014 a firma del responsabile del servizio geom. Bergamin, pervenuta sia all'ing. Rosato che al Curatore dott. Renzo Silvestrin”.

Dopo aver esaminato la pratica in questione si è ritenuto opportuno e doveroso fare alcune testuali precisazioni:

- “Non rinvenendo nella pratica in analisi un computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi elencate e quantificate all'art. 1 dello schema di atto d'obbligo, documento parte integrante del PUA approvato, il geom. Bergamin precisa che le caratteristiche delle opere di cui trattasi sono desumibili dal capitolato e computo metrico estimativo tav. 3 di 20 del PIRU n. 28/2001 e del 31.10.2003, con la ulteriore precisazione che la spesa complessiva non dovrà essere inferiore ad Euro 107.587,04 (punto 9 delle premesse dell'atto d'obbligo);
- Per quanto riguarda la garanzia fidejussoria resta valida la polizza in essere n. 105262357 del 16.10.2003 intestata all'ex proprietaria dell'area, ditta [REDACTED] che dovrà essere necessariamente volturata a nome del nuovo intestatario dell'area che realizzerà il PUA;
- Dovendosi procedere con la vendita all'asta dei beni acquisiti al fallimento, il geom. Bergamin, su richiesta dell'ing. Rosato, precisa che la pratica in questione può essere definita con la presentazione dei documenti di cui alla nota prot. n. 10815/2014 sopra citata, dall'aggiudicatario del lotto; in tal modo, il termine di un anno fissato per l'inizio dei lavori, decorrerà dal momento del



ritiro del permesso di costruire, fermo restando la validità quinquennale delle previsioni urbanistiche che decorrono dall'approvazione del PI avvenuta con DCC n. 29 del 16.12.2011;

- L'ing. Rosato, preso atto della precisazione testé fatta dal geom. Bergamin sul termine ultimo di validità della previsione urbanistica, tenendo conto che i beni sono stati acquisiti di recente alla procedura fallimentare e, considerata anche l'attuale notoria crisi del mercato immobiliare, per avere un congruo margine di tempo per poter procedere con le gare d'asta, presenta istanza sin d'ora di proroga della previsione urbanistica riguardante l'area in questione, per un ulteriore quinquennio."

● Successivamente:

- in merito alla suddetta istanza di proroga per un ulteriore quinquennio della previsione urbanistica riguardante l'area di cui al secondo stralcio del P.I.R.U.E.A. (Pratica edilizia n. 6/2011) il geom. Bergamin con nota del 31.03.2015, prot. n. 2921 (cfr. all. n. 4/10), ha testualmente comunicato allo scrivente ingegnere quanto segue: "nel verbale di incontro prot. n. 11832 del 29.12.2014, venne richiamata la validità quinquennale delle previsioni urbanistiche relative all'immobile di proprietà della procedura fallimentare citata in oggetto, decorrenti dall'approvazione del Piano degli Interventi, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 16.12.2011. Pertanto, la scadenza di dette previsioni è fissata al 16.12.2016. Sempre con il citato verbale di incontro, la S.V. ha provveduto a formalizzare istanza di proroga, per un ulteriore quinquennio, della previsione urbanistica vigente.

A seguito dei colloqui telefonici intercorsi, con la presente provvedo a fornire



delucidazioni in merito alla procedura di riconoscimento della proroga richiesta.

La proroga può venire accordata nell'ambito del procedimento di formazione di variante al Piano degli Interventi.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad avviare tale procedimento: allo scopo è stato pubblicato l'avviso prot. n. 1651 del 19.02.2015 che illustra l'iniziativa e concede la possibilità ai cittadini di presentare proposte di modifica al piano entro venerdì 20 marzo 2015. Ora le domande pervenute vengono consegnate all'urbanista incaricato per l'istruttoria di competenza. Fra le domande oggetto di istruttoria rientra anche la Sua istanza di proroga.

Completata l'istruttoria, la documentazione verrà sottoposta all'esame dell'Amministrazione Comunale per le valutazioni di competenza.

Presso questo ufficio potrà in qualsiasi momento ottenere informazioni in merito alla prosecuzione dell'iter." ..omissis..

- in merito, invece, al riconoscimento del credito edilizio di 10.914,57 mc a favore di [REDACTED], dopo aver incontrato più volte il geom. Bergamin e approfondito la questione assieme anche al Curatore Fallimentare e il Segretario Comunale di Fontaniva, dr. Francesco Sorace, quest'ultimo ha fatto pervenire allo scrivente **"BOZZA"** dell'**"Accordo Pubblico Privato e Riconoscimento Credito Edilizio (Art. 6 L.R. Veneto n. 11/2004)"**, accordo che veniva sottoscritto successivamente in data 12.05.2015, n. 632 di rep. Segretario Comunale (cfr. all. n. 5/5), reg.to a Cittadella (PD) il 19.05.2015 al n. 17 – Serie 1, in corso di trascrizione, del quale, qui di seguito, se ne introduce uno scorcio: ...omissis...

"tutto ciò premesso e considerato

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante al presente atto.

Art. 2 – Individuazione aree

Le aree oggetto del P.I.R.U.E.A. II stralcio del presente atto, evidenziate negli elaborati progettuali depositati nell'Ufficio Tecnico comunale, sono catastalmente individuate in Comune di Fontaniva NCEU, al fg. 9°A, mappale n. 1605 sub 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e censito nel NCT, sez.U, fg 9°, mapp. 1605 parte;

Art. 3 – Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 29 del 16.11.2011.

Art. 4 – Impegni reciproci

Il Fallimento:

- *riduce la cubatura complessiva da mc 29.164,57, realizzabile all'interno del P.I.R.U.E.A. "ex Officine Isoli" – II stralcio, a 15.550 mc;*
- *rinuncia a favore del Comune alla cubatura di 2.700 mc.*

Il Comune:

- *riconosce al fallimento, per la volumetria residua, un credito edilizio pari a 10.914 mc, da utilizzare per sé e/o ditte terze cui trasferirà il suddetto credito.*
- *inserisce tale credito nel registro dei crediti edilizi comunali.*

Le parti concordano:

-che con l'utilizzo del credito edilizio gli aventi titolo potranno intervenire senza l'assunzione degli oneri di perequazione richiesti dal P.A.T. e P.I. in quanto detto oneri sono stati già assolti società [REDACTED] già [REDACTED] all'interno del P.I.R.U.E.A. "ex Officine Isoli".

Art. 5 – Attuazione



L'attuazione di quanto contenuto nel presente accordo in ordine al Credito edilizio avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio previo convenzionamento di eventuale P.U.A. di cui all'art. 19 della L.R.V. 11/2004 nel caso di aree non urbanizzate.

Art. 6 – Riserve

Poiché il Fallimento non è in grado attualmente d'individuare le aree di atterraggio del credito edilizio pari a 10.914 mc il Comune si riserva il diritto - nell'ambito della pianificazione operativa - di valutare la conformità normativa delle proposte del Fallimento o di ditte terze, fatto salvo comunque il principio che gli ambiti di atterraggio potranno interessare sia aree residenziali che aree comprese tra le zone individuate come trasformabili dal P.A.T.I. vigente o aree di urbanizzazione consolidata, eventuali ambiti di atterraggio potranno essere individuati anche tra le aree di urbanizzazione diffusa nel rispetto del Piano degli Interventi.

Art. 7 – Adempimenti fiscali

Si dichiara che il presente accordo è soggetto a registrazione a tassa fissa nonché a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile.

Art. 8 – Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 – Garanzie



Si richiamano le clausole di garanzia di cui alla convenzione facente parte integrante del P.I.R.U.E.A. "ex Officine Isoli" sottoscritta in data 16.10.2003 rep. Notaio Nicola Maffei atto n. 98427.

Art. 10 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo" ...omissis.

* * *

INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi ed in sintesi:

- si sono effettuate le ispezioni presso le Agenzie del Territorio di Padova per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- 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 è reperito l'atto di provenienza dei beni dal Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fontaniva (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno delle stesse dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la Destinazione Urbanistica delle aree acquisendo il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica;
- si sono effettuate delle indagini sempre presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fontaniva (PD) per reperire tutte le informazioni riguardanti il "Piano Integrato



di riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.E.A. ex Isoli)" interessante l'area acquisita al fallimento, collaborando con detto Ufficio nella stesura dell'"*Accordo Pubblico Privato e Riconoscimento Credito Edilizio (art. 6 L.R. Veneto n. 11/2014)*";

- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia per accertare l'attuale 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 del Perito;
 - si è realizzato un ampio servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione n. 35 stampe;
 - si sono reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari (appartamenti ad uso abitativo ed uffici) acquisite al fallimento, necessari per la vendita delle stesse;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * *

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO:

Trattasi di un ampio complesso immobiliare sito nel Comune di Fontaniva (PD), ubicato tra le strade comunali via Maglio e via Roma (Strada Regionale n. 53 – "Postumia"), in pieno centro di detta cittadina, confinante con la sede municipale e sostanzialmente suddiviso in due parti:

- la prima denominata "**Residence Quartiere Maglio**" comprendente tre edifici (foto nn. 1÷4) edificati negli anni 2003-2010, insistenti sui comparti "B", "C" e "D" costituenti il primo stralcio del "*Piano Integrato di riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.E.A. ex Isoli)*" e costruiti su una porzione di circa mq 5.708 del mapp. n. 1605 del C.T., ognuno di quattro piani fuori terra, terra, primo,



secondo e terzo (ad eccezione del fabbricato sul comparto "D" di soli tre piani fuori terra), comprendenti numerosi uffici, negozi ed appartamenti, più numerose autorimesse e cantine situate tutte nell'unico piano interrato del complesso, il tutto accessibile da più vie che circondano gli edifici: via Maglio, via degli Alpini, vicolo Padre Kolbe e Piazzetta Arma di Cavalleria;

- la seconda consistente nell'altra porzione di area, libera da persone e cose, non edificata di mq 7.416 del mapp. n. 1605 del C.T. (foto nn. 5-6), identificata con il comparto "A" e costituente il secondo stralcio del "*Piano Integrato di riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.E.A. ex Isoli)*".

Il fabbricato edificato sul comparto "B" si sviluppa su quattro piani fuori terra, terra, primo, secondo e terzo, collegati internamente da tre vani scala ("A", "B" e "C") e comprende n. 10 negozi al piano terra, n. 17 appartamenti al piano primo, n. 17 appartamenti al piano secondo e n. 17 appartamenti al piano terzo; di detto fabbricato è stato acquisito al fallimento solamente l'appartamento ad uso civile abitazione situato al piano secondo, scala "C", identificato come unità "C9" e sub. **80** del mapp. n. 1605 del C.F. (cfr. planimetria catastale: all. 3/4), che costituirà **parte del lotto n. 1.**

Il fabbricato edificato sul comparto "C" si sviluppa su tre piani fuori terra, terra, primo e secondo, collegato internamente da un solo vano scala ("scala D") e comprende n. 3 negozi al piano terra, n. 3 appartamenti al piano primo e n. 3 appartamenti al piano secondo; di detto fabbricato sono stati acquisiti al fallimento due appartamenti ad uso ufficio, situati entrambi al piano secondo, identificati rispettivamente come unità "D4" e "D5" e subb. nn. 196 e 197 del mapp. n. 1605 del C.F. (cfr. planimetrie all. nn. 3/13 e 3/14), che costituiranno, rispettivamente, i **lotti nn. 2 e 3.**



Il fabbricato edificato sul comparto "D" si sviluppa anch'esso su tre piani fuori terra, terra, primo e secondo, è collegato internamente da un solo vano scala e comprende n. 2 negozi e n. 2 cortili privati al piano terra, n. 2 appartamenti ad uso ufficio al piano primo e n. 2 appartamenti ad uso ufficio al piano secondo; di detto fabbricato sono stati acquisiti al fallimento due appartamenti ad uso ufficio, situati entrambi al piano secondo, identificati rispettivamente come unità subb. nn. **177 e 178** del mapp. nn. 1605 del C.F. (cfr. planimetrie all. nn. 3/11 e 3/12), che costituiranno, rispettivamente, i **lotti nn. 4 e 5**, e n. 2 cortili (aree urbane) al piano terra, identificati rispettivamente come unità subb. nn. **6 e 7** del mapp. nn. 1605 del C.F., che costituiranno, rispettivamente, i **lotti nn. 11 e 12**.

Il piano interrato sottostante i comparti "B" e "C", accessibile da vicolo Padre M. Kolbe attraverso una rampa che porta dal piano stradale a quota – m 3,00, comprende n. 53 autorimesse e n. 16 magazzini; di detto corpo interrato sono stati acquisiti al fallimento n. 2 autorimesse, identificate con i subb. **117 e 138** del mapp. n. 1605 del C.F. (cfr. planimetrie all. nn. 3/5 e 3/6) che costituiranno, rispettivamente, **parte del lotto n. 1** (dovendo necessariamente abbinare una autorimessa a questo lotto ad uso abitativo) e **il lotto n. 6**, e n. 4 magazzini, identificati con i subb. **142, 143, 154 e 166** del mapp. n. 1605 del C.F. (cfr. planimetrie all. nn. 3/7, 3/8, 3/9 e 3/10) che costituiranno, rispettivamente, i **lotti nn. 7, 8, 9 e 10**.

Infine, l'area scoperta non edificata di mq 7.416 del mapp. n. 1605 del C.T. (foto nn. 5-6), identificata con il comparto "A", corrispondente ai subb. **10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16** del mapp. n. 1605 del C.F., costituente il secondo stralcio del "*Piano Integrato di riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.E.A. ex Isoli)*", sulla quale potranno essere edificati n. 3 edifici residenziali/direzionali da 5.000 mc ciascuno,



svilupparli su quattro e tre piani fuori terra, ed un lotto commerciale-direzionale-residenziale da 550 mc ad un piano fuori terra, per complessivi mc 15.550, costituirà il lotto n. 13; mentre il “*credito edilizio*” pari a mc 10.914, riconosciuto con l'accordo pubblico/privato sottoscritto tra il Comune ed il Fallimento, di cui si è ampiamente relazionato prima, costituirà il lotto n. 14.

Le costruzioni sono state edificate con metodologie moderne e materiali di qualità; il complesso, architettonicamente piacevole, presenta discrete rifiniture ed impianti di buona fattura, e trovansi in un buono stato di conservazione.

* * *

REGOLARITA' EDILIZIA:

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, si è potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata del Comune di Fontaniva (PD):

- che il Comparto “B” è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie

- Permesso di Costruire n. 98/2003 del 13.11.2003;
- D.I.A. del 17.05.2005;
- Permesso di Costruire n. 104/2005 del 14.12.2005;
- Certificato di Agibilità del 21.12.2005, prot. n. 17225/05.

- che il Comparto “C” è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 117/2003 del 02.02.2004;
- D.I.A. del 30.04.2004;
- D.I.A. del 10.12.2004;
- D.I.A. del 27.06.2007;



- Certificato di Agibilità Parziale del 21.12.2005, prot. n. 17225/05 (cfr. all. 6/3).
- Certificato di Agibilità Parziale del 22.04.2010, prot. n. 4667/10 (cfr. all. n. 6/5).
- che il Comparto "D" è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie:
 - Permesso di Costruire n. 104/2004 del 27.10.2004;
 - Permesso di Costruire n. 16/2006 del 04.05.2006;
 - D.I.A. del 21.03.2005;
 - D.I.A. del 05.05.2006;
 - Certificato di Agibilità del 25.06.2006, prot. n. 8035/05 (cfr. all. n. 6/4).
- che il Piano Interrato sottostante i Comparti "B" e "C" è stato dichiarato agibile
il 21.12.2005 con Certificato di Agibilità Parziale prot. n. 17225/05 (cfr. all.6/3).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo lo strumento urbanistico generale (Piano degli Interventi) del Comune di Fontaniva (PD), l'area su cui insistono i comparti "A", "B", "C" e "D" (mapp. n. 1605 Fg. 9°) ricade in parte "Z.T.I.O. 1.2" normata dall'art. 26 delle N.T.O. ed in parte in "Z.T.I.O. 2.1" normata dall'art. 28.1 delle N.T.O. (cfr. certificato di destinazione urbanistica: all. n. 7).

Essa, inoltre, ricade:

- in "Aree di urbanizzazione consolidata di P.A.T.I.";
- in parte in "Centri storici – contesto di valore storico-architettonico di P.A.T.I." (art. 26 N.T.O.);
- in parte in "PUA 13" (art. 3.2 N.T.O.);
- in parte in "APP.1 – Accordi ex art. 6 e 7 L.R. 11/04" (art. 3.3 N.T.O.);
- in parte in "Vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua" (art. 7.1 N.T.O.);
- in in "area idonea" (art. 21 N.T.O.);



e sulla quale insistono n. 2 “*Schede progetto aree ed edifici di valore monumentale-testimoniale e grado di protezione*” soggetti al grado di tutela “3” (art. 27 N.T.O.).

PROVENIENZA:

Come già relazionato in precedenza, con verbale di assemblea del 09.02.2012 redatto avanti il Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso, n. 100.588 di rep., ivi reg.to il 10.02.2012 al n. 1919, serie 1T e trascritto a Padova il 15.02.2012 ai nn. 5753/4225 e 5754/4226 (cfr. all. n. 10/2), la società “**[REDACTED]**” modificava la propria denominazione sociale in “**[REDACTED]**” e trasferiva la sede legale nel Comune di Fontaniva (PD). A quella data “**[REDACTED]**” era proprietaria di alcuni beni immobiliari siti nel Comune di Fontaniva (PD) così come riportati nell’elenco che si allegava all’atto medesimo sotto la lettera “B” (cfr. all. n. 10/2/B), facenti parte di un ampio complesso immobiliare sorto con Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ai sensi della L.R. n. 23/99 sull’area “ex officine Isoli” denominata “*P.I.R.U.E.A. ex Isoli*”, realizzato proprio dalla società “**[REDACTED]**” **[REDACTED]** suddiviso in 5 comparti: “A”, “B”, “C”, “D” ed “E”, così come raffigurati nella planimetria introdotta nella precedente pag. 4 .

Più precisamente, l’intero complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari acquisite al fallimento è stata realizzata su area di risulta dalla demolizione di preesistenti fabbricati pervenuti alla “**[REDACTED]**” in virtù dei seguenti titoli:

- costituzione di società a responsabilità limitata con conferimento di immobile da parte dei soci sigg. **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**
[REDACTED]



[redacted] con atto redatto dal Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari del 27.02.2003, rep. n. 95227, reg.to a Cittadella il 05.03.2003 al n. 253, mod. 1, serie 1V, trascritto a Padova il 17.03.2003 ai nn. 11628/7388 (cfr. all. n. 10/1); con detto atto la società [redacted] [redacted] si accollava il debito contratto dai sigg. [redacted] con la Banca di Credito Cooperativo Trevigiano s.c.a r.l., giusto contratto di mutuo ipotecario del 20.02.2003 n. 95117 di rep. a rogito Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD), ipoteca volontaria trascritta a Padova il 03.03.2003 ai nn. 9343/1954 (somma capitale € 3.227.855,60; somma iscritta complessivamente € 4.850.000,00);

- verbale di assemblea per trasferimento sede sociale con atto redatto dal Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari del 21.03.2003, rep. n. 95463, reg.to a Cittadella il 19.03.2003 al n. 356, mod. 1, serie 1V, trascritto a Padova il 21.03.2003 ai nn. 12480/7942.

Ai sigg. [redacted] i beni conferiti alla [redacted] erano pervenuti con:

- atto di compravendita agevolata ai soci del Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari del 26.09.2002 rep. n. 92573, trascritto a Padova il 07.10.2002 ai nn. 41395/28407;
- per atto di assegnazione agevolata ai soci autenticato dal Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD) il 26.09.2002 rep. n. 92574, trascritto a Padova il 07.10.2002 ai nn. 41396/28408.

* * *

FORMAZIONE DEI LOTTI E LORO STIMA:

Qui di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi e

caratterizzanti i lotti così come costituiti, procedendo alla stima degli stessi, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, considerati liberi da persone e cose, e tenendo conto di quanto innanzi esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture e degli impianti in dotazione agli stessi, dell'attuale andamento di mercato, ancora alquanto sofferente per la notoria crisi del mercato immobiliare, e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente Perito Stimatore ha reperito in loco per poter esprimere i valori da porre a base d'asta per ciascuno di essi.

* * *

LOTTO N. 13

DIRITTO VENDUTO: Piena proprietà.

DITTA INTESTATA: CORTE FRANCA IMMOBILIARE S.R.L. con sede
legale in Fontaniva (PD), Galleria Roma n. 8, C.F. 03064190246

UBICAZIONE: Comune di Fontaniva, via degli Alpini (foto n. 5).

QUALITA'-COMPOSIZIONE: area edificabile libera da persone e cose, non edificata, della superficie di mq 7.416 (foto nn. 5-6), identificata con il comparto "A" e costituente il secondo stralcio del "*Piano Integrato di riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.E.A. ex Isoli*" – 2^a Variante (Pratica edilizia n. 6/2011: cfr. relazioni ed elaborati grafici dal n. 4/7/1 al n. 4/7/11), approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 24.11.2011, sulla quale potranno essere edificati n. 3 edifici residenziali/direzionali da 5.000 mc ciascuno, sviluppabili su quattro e tre piani fuori terra, ed un lotto commerciale/direzionale/residenziale da 550 mc ad un piano fuori terra, per complessivi mc 15.550. Per concludere il procedimento occorrerà sottoscrivere l'atto d'obbligo concordato (cfr. all. n. 4/7/12), il cui schema era stato approvato con la medesima delibera.

DESCRIZIONE CATASTALE: Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Fontaniva (PD), Sez. A, Fg. 9



mapp.	Sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1605	10	via Maglio	T	area urbana		6900 m ²	
1605	11	via Maglio	T	area urbana		117 m ²	
1605	12	via Maglio	T	area urbana		165 m ²	
1605	13	via Maglio	T	area urbana		59 m ²	
1605	14	via Maglio	T	area urbana		49 m ²	
1605	15	via Maglio	T	area urbana		64 m ²	
1605	16	via Maglio	T	area urbana		62 m ²	

(cfr. visura per soggetto: all. n. 3/1, nonché elenco subalterni: all. n. 3/2, elaborato planimetrico: all. n. 3/3).

Aree urbane facenti parte del terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Fontaniva (PD) – Fg. 9° (cfr. estratto di mappa: all. n. 3/15) - mapp. n. 1605 di ha 1.31.24 – Ente Urbano (cfr. visura per immobile: all. n. 3/16).

CONFINI

dell'intero complesso: in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni – Allegato A: altri mappali stesso foglio, mapp. nn. 987, 1792, 1977, 1194, 1247, 1249, 1248, 375, 376, 430 e 49 stesso Comune e Foglio – via Roma – via Maglio, mapp. nn. 34, 1127 e 33 stesso Comune e Foglio.

del Comparto "A": altri mappali stesso foglio del C.T.; est: mapp. nn. 987, 1792 del C.T.; sud: sub. 17 (via degli Alpini); ovest: via Maglio, mapp. nn. 34, 1127 e 33 stesso Comune e Foglio.

OCCUPAZIONE: il lotto è libero da persone e cose.

STIMA

volume: mc 15.550



valutazione unitaria: €/mc 120,00

stima: mc 15.550 x €/mc 120,00 =

€ 1.866.000,00

(diconsi € unmilioneottocentosessantaseimilavirgolazero).

* * *

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cataldo Rosato', enclosed within a large, loopy oval stroke.

* * *

RIEPILOGO STIME:

Lotto n. 13

= € 1.866.000,00

* * *

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 12148 R.G. e 8943 R.P. del 18 aprile 2014

a favore: massa dei creditori del fallimento soc. "C" [REDACTED]

a carico: società [REDACTED]

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 20.03.2014, n. 93;

beni colpiti: tutti i lotti.



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 9343 R.G. e 1954 R.P. del 3 marzo 2003 (ipoteca volontaria)

a favore: Banca di Credito Cooperativo Trevigiano Società Cooperativa a responsabilità limitata di Vedelago (TV); C.F. 00274980267.

a carico: dei sigg:

[REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED]

titolo: mutuo fondiario del 20.02.2003 n. 95117 di rep. a rogito Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD);

somma capitale: € 3.227.855,60; somma iscritta complessivamente: € 4.850.000,00;

annotazione restrizione di beni nn. 1493 R.G. e 227 R.P. dell'11 gennaio 2006

a favore: come nella formalità originaria;

a carico: come nella formalità originaria;

titolo: scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 05.12.2005 n. 109880 di rep. a rogito Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD);

beni che restano colpiti: Catasto Fabbricati: Comune di Fontaniva, Sez. A, Fg. 9°:

-lotti nn. 13 e 14: mapp. n. 1605 subb. 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16;

-lotto n. 2: mapp. n. 1605 sub. 196;

-lotto n. 3: mapp. n. 1605 sub. 196.

nn. 17778 R.G. e 2498 R.P. del 24 maggio 2012 (ipoteca volontaria)

a favore: dei sigg.:

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

a carico: società "[REDACTED]"

titolo: scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.05.2012 n. 100826 di rep. a rogito Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso;

somma iscritta: complessivamente € 196.000,00;

beni colpiti: Catasto Fabbricati: Comune di Fontaniva (PD), Sez. A, Fg. 9°,

-parte del lotto n. 1: mapp. n. 1605 sub. n. 117

-lotto n. 5: mapp. n. 1605 sub. n. 178

nn. 29909 R.G. e 4360 R.P. del 28 agosto 2012 (ipoteca volontaria)

a favore: della società "[REDACTED]"

a carico: società "[REDACTED]"

titolo: atto notarile pubblico del 27.07.2012 n. 14395 di rep. a rogito Notaio dr. Matteo Contento di Montebelluna (TV), somma capitale: € 130.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 150.000,00;

beni colpiti: Catasto Fabbricati: Comune di Fontaniva (PD) Sez. A, Fg. 9°:

-lotto n. 3: mapp. n. 1605 sub. 197.

nn. 36837 R.G. e 5736 R.P. del 6 dicembre 2013 (ipoteca giudiziale)

a favore: [REDACTED]



[redacted]
a carico: società [redacted]

titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sez. dist. Castelfranco Veneto (TV), n. 436/2013 di rep. del 17.06.2013, per la somma di € 10.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 20.000,00

beni colpiti: tutti i beni immobiliari acquisiti al fallimento.

nn. 38128 R.G. e 5930 R.P. del 18 dicembre 2013 (ipoteca giudiziale)

a favore: [redacted]
[redacted]

a carico: società [redacted]

titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova, n. 9349 di rep. del 30.09.2013, per la somma di € 10.981,49;

somma iscritta: complessivamente € 12.100,00

beni colpiti: tutti i beni immobiliari acquisiti al fallimento.

ALTRE TRASCRIZIONI A CARICO:

nn. 45809 R.G. e 28589 R.P. del 22 ottobre 2003

a favore: Comune di Fontaniva; C.F. 81000430280;

a carico: [redacted]

titolo: **convenzione edilizia** del 16.10.2003 atto notarile pubblico n. 98427 di rep.

a rogito Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD);

beni colpiti: tutti i terreni interessati dal P.I.R.U.E.A. "ex Isoli".

nn. 21682 R.G. e 11832 R.P. del 21 aprile 2006

a favore: Comune di Fontaniva; C.F. 81000430280;

a carico: [redacted] oggi [redacted], più

numerosi altri come da nota allegata;



titolo: costituzione di **servitù di passaggio ad uso pubblico** dell'11.04.2006 atto notarile pubblico n. 111853 di rep. a rogito Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD);

fondo dominante: Catasto Fabbricati: Comune di Fontaniva (PD) Sez. A, Fg. 9°; mapp. n. 1605 subb. 3, 4, 17, 18, 179, 180; e Catasto Terreni: Comune di Fontaniva (PD), Fg. 8°, particelle nn. 337, 338, 347, 348, 350, 438, 1340;

fondo servente: Catasto Fabbricati: Comune di Fontaniva (PD) Sez. A, Fg. 9°:

-mapp. n. 1605 subb. 181, 183, 184, 190;

* * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, lì 25 maggio 2015.



Il Perito Stimatore

ing. Cataldo Rosato

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Cataldo Rosato", written over a horizontal line.