

Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare
Giudice delegato | dott. V. Cantelli
Curatore fallimentare | dott. M. Dalla Costa
Consulenti tecnici | arch. M. Bassini – F. Fontana

fallimento 6.2023
IMMPART S.r.l.
con sede in Venezia | VE



01c

integrazione a relazione di stima

beni immobili in
Mestre – Venezia

mauro bassini fabrizio fontana | architetti

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....

0.1. lotto 01 | precisazioni

In data odierna gli scriventi Consulenti vengono notiziati dell'esistenza di un atto di compravendita che si allega (sub 1) e a cui si rimanda con il quale la società precedentemente proprietaria di parte dei beni del presente lotto (Venezia Futura Srl), pur mantenendone la proprietà, concedeva i medesimi in uso perpetuo, esclusivo e gratuito a favore del condominio denominato la Vela.

Con il presente documento pertanto si intende precisare che i seguenti immobili (con medesima numerazione in relazione peritale dalla pagina 22 di 47)

- 52 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
10 sub 12, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 8 mq, rendita euro 27,68;
- 53 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 13, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 54 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 14, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 15 55 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 15, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 56 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 16, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 57 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
20 sub 17, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 58 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 18, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 59 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 19, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 25 60 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 20, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 61 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 21, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 16 mq, rendita euro 55,36;

sono pertanto da intendersi alienati con **il vincolo d'uso perpetuo, esclusivo**
30 **e gratuito a favore del condominio denominato la Vela.**

Si precisa che il valore di alienazione non mutua poiché, come rinvenibile in
capitolo valutazione al rigo 1209 di pagina 45 di 47 della relazione peritale 1a (a cui
si rimanda), i medesimi posti auto **non sono stati valorizzati (valore nullo).**

35 . **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

sub 01 Atto di compravendita con costituzione di vincolo d'uso perpetuo

40 Tanto si doveva a maggior precisazione
Padova, lì 19 aprile 2024

Mauro Bassini architetto
Fabrizio Fontana architetto



sub 01 Atto di compravendita con costituzione di vincolo d'uso perpetuo

Repertorio n. 76852

Raccolta n. 17141

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro ed il giorno dieci marzo.

In Venezia, a Mestre, Viale Ancona n.17.

li, 10 marzo 2004

Avanti di me dott. VINCENZO RUBINO, Notaio in Mestre, iscritto nel

Ruolo del Distretto Notarile di Venezia,

Sono presenti i Signori:



Registrato all' AGENZIA delle
ENTRATE VENEZIA 2 il 31 Marzo 2004
ALIN. 2486 SERIE 17

ESATTI € 387,33
EURO Trascrittura
Atte / Trascrittura
di cui INVIM 3
Trascrizione 129,11

[REDACTED]

Sono certo io Notaio dell'identità personale dei comparenti, i quali
d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei
testimoni e quindi,

premessò

- che la società [REDACTED]

ASTAlegale.net

[REDACTED] è divenuta proprietaria, tra l'altro, di

un immobile sito in Comune di Venezia, a Mestre, Viale Ancona (già
Via Altobello), costituito da un capannone con circostante area
scoperta esclusiva - denominato fabbricato "G" già censito nel C.F. di
Venezia, Sezione di Mestre, zona censuaria 9, Foglio 19 (diciannove),
particella 763, Via Altobello, p.T, cat. D/8, altresì identificato tra
coperto e scoperto nel C.T. di Venezia, Sezione di Mestre, Foglio 19
(diciannove), particella 763, ente urbano di Are 67.73, giusta frazionamento
tipo n. 185 del 14 febbraio 2000;

- che detta costruzione è stata totalmente demolita giusta autorizzazione
rilasciata dal Comune di Venezia in data 5 novembre 2002
(prot.gen.n. 2002/415761 rif.pratica n. 2002 197093 PG);

- che sull'area di risulta è stato costruito dalla detta società

un nuovo fabbricato ad uso direzionale e commerciale

denominato "Edificio G" - o Condominio "La Vela" - contraddistinto

dai civici nn.ri 22, 24 e 26 di Viale Ancona - in forza della

concessione edilizia prot.gen.n. 2003/32663 - rif.pratica n. 2002

123320 PG del 29 gennaio 2003, seguita da D.I.A. protocollata al

Comune di Venezia in data 15 dicembre 2003 n. 2003.0500427;

- che detto immobile fa parte di un più ampio comparto di trasforma-

zione urbana ed è soggetto alle norme di P.R.G. riferite al comparto

P.U. n. 11 Centro Storico di Mestre;

- che detto nuovo edificio, che si sviluppa ai piani terra, primo,

secondo e terzo, è composto - secondo quanto riportato nel relativo

elaborato planimetrico per la suddivisione del fabbricato in subalterni

depositato in Catasto - di 37 (trentasette) posti auto scoperti al piano

terra numerati dal sub.12 al sub.48 compresi; 81 (ottantuno) posti au-

to coperti al piano terra numerati dal sub.49 al sub.99, dal sub. 101

al sub.127 compresi e subb. 175, 176 e 181; 25 (venticinque) uffici o

studi privati disposti tra i piani terra, primo e secondo numerati subb.

133, 134, 135, 138, 139, dal sub.142 al sub.155 compresi, subb.

162, 163, 177, 178, 179, 180; 11 (undici) locali deposito al piano ter-

zo numerati dal sub.164 al sub.174 compresi, oltre agli spazi e locali

di uso comune;

ciò premesso

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si convie-

ne e si stipula quanto segue.

Articolo 1

La società [redacted] come sopra rappresentata, vende
alla società [redacted] che in persona

come sopra acquista, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte
del detto fabbricato di nuova costruzione denominato Condominio
"La Vela" (o Edificio "G"), sito in Comune di Venezia, a Mestre, Viale
Ancona, contraddistinto dai civici nn.ri 22, 24 e 26 e precisamente:

- unità immobiliare ad uso ufficio con accesso dal civico n.24 di Viale
Ancona, al secondo piano, esposta ad est, composta di ingresso, sei
stanze, archivio, sala macchine, ripostiglio e due w.c. con anti w.c.
comune, confinante a nord con unità sub.153, ad est con parti comuni
sub.160, a sud con unità sub.149, salvo altri;

- posto auto coperto al piano terra, il primo da sud verso nord sul lato
[redacted] est dell'edificio, confinante a nord con distacco da unità sub.102, ad
ovest con corsia di manovra comune sub.156, a sud con locale tecnico
sub.161, salvo altri;

- tre posti auto coperti al piano terra, adiacenti tra loro, posti sul lato
[redacted] est dell'edificio, il sedicesimo, il diciassettesimo ed il diciottesimo da
sud verso nord, confinanti nell'insieme a nord con distacco da unità
sub.119, ad ovest con corsia di manovra comune sub.156, a sud con
distacco da unità sub.115, salvo altri.

Le suddette porzioni immobiliari sono censite nel C.F. di Venezia, Sezione
di Mestre, zona censuaria 9, Foglio 19 (diciannove), nell'ordine:

- **particella 763 sub.151**, Viale Ancona, p.2, cat. A/10, cl.3, vani 9,
r.c.Euro 3.709,66 + 5%= 3.895,14;

- **particella 763 sub.101**, Viale Ancona, p.T, cat. C/6, cl.2, mq.13,

r.c.Euro 53,04 + 5%= 55,69;

- **particella 763 sub.116**, Viale Ancona, p.T, cat. C/6, cl.2, mq.13,

r.c.Euro 53,04 + 5%= 55,69;

- **particella 763 sub.117**, Viale Ancona, p.T, cat. C/6, cl.2, mq.13,

r.c.Euro 53,04 + 5%= 55,69;

- **particella 763 sub.118**, Viale Ancona, p.T, cat. C/6, cl.2, mq.13,

r.c.Euro 53,04 + 5%= 55,69;

unità tutte con classamento proposto giusta la denuncia di variazione

presentata in data 9 gennaio 2004 n.50 prot.n. VE0001064.

Articolo 2

La vendita viene fatta ed accettata con tutti di dette porzioni d'immobile gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive (in particolare con le servitù di passaggio per ogni mezzo ed uso anche per automezzi, nonché per servizi e condutture anche sotterranee per tutti gli impianti di servizio occorrenti al complesso immobiliare, costituite con atti a rogito Notaio Roberto Callegaro di Mestre in data 15 marzo 1985 rep.n. 13822 e in data 17 febbraio 1986 rep.n. 15008, trascritti nei RR.II. di Venezia rispettivamente in data 28 marzo 1985 ai nn.ri 5671/4412 e in data 14 marzo 1986 ai nn.ri 5352/4189) e comprese quelle insorgenti dal regime condominiale, nello stato di fatto e di diritto in cui dette porzioni d'immobile si trovano, si possiedono e dalla parte venditrice si hanno diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza, con tutti i diritti e gli oneri sulle parti comuni del fabbricato come per legge - e

quali in particolare - e comunque a titolo meramente esemplificativo e non tassativo, sui seguenti beni comuni non censibili della particella 763 e precisamente:

- il sub.3, (p.T), che identifica un'area scoperta e camminamenti;
- il sub.6 (p.T), che identifica il marciapiede che corre attorno all'edificio e la galleria, comune a tutti i subalterni;
- il sub. 156 (p.T-1-3), che identifica camminamenti, viabilità interna, corte interna, terrazzi p.1 e copertura piana p.2, comune a tutti i subalterni;
- il sub.157 (p.T-1-2-3), che identifica disimpegno, w.c., ascensore, locali tecnici e locali contatori, comuni ai subb. 134, 135, 177, 178, 146, 147, 164, 165, 166 e 167;
- il sub. 158 (p.T-1-2-3), che identifica disimpegno, w.c., ascensore, locali tecnici e locali contatori, comuni ai subb. 138, 139, 179, 180, 148, 149, 150, 151, 168, 169, 170 e 171;
- il sub.159 (p.T-1-2-3), che identifica disimpegno, w.c., ascensore, locali tecnici e locali contatori, comuni ai subb. 133, 142, 143, 144, 145, 152, 153, 154, 155, 162, 163, 172, 173 e 174;
- il sub.160 (p.1-2-3), che identifica camminamenti condominiali di servizio, comuni ai subb. da 134 a 155, da 163 a 174 e da 177 a 180.

La parte venditrice, come sopra rappresentata precisa, e la parte acquirente prende atto ed accetta quanto segue:

- il subalterno 2 della particella 763 (b.c.n.c.) che identifica una stradina di accesso, rimane di piena proprietà della società venditrice, gravata però dalla servitù perpetua di ampio passaggio pedonale e car-

raio a favore delle unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare "La Vela", così come costituita con atto a mio rogito in data 4 marzo 2004, rep. n. 76768 in corso di registrazione e trascrizione;

- i subalterni 4 che identifica una strada di accesso e da 12 a 21 che identificano 10 posti auto scoperti, tutti della particella 763, rimangono di proprietà della società venditrice che li concede in uso perpetuo, esclusivo e gratuito al condominio con diritto di accedervi tramite il citato sub. 4, con l'onere per il condominio stesso di provvedere alle relative riparazioni e manutenzioni, così come previsto nel citato mio atto del 4 marzo 2004, rep. n. 76768;

questo è?

DP TOURS ?

- il subalterno 5 che identifica una strada d'accesso (b.c.n.c.), e i posti auto dal sub.22 al sub.48 il cui accesso avviene dal menzionato sub.5, rimangono di piena proprietà esclusiva della società venditrice;

- il subalterno 130 della particella 763, identifica una cabina Enel per la quale sono state costituite le opportune servitù con atto autentico nelle firme del Notaio Albano Dalla Valle di Mestre in data 19 febbraio 2004 rep.n. 25832; trascritto nei RR.II. di Venezia in data 26 febbraio 2004 ai nn.ri 4553/7286.

Il subalterno 161 della particella 763, che rimane di proprietà della società [redacted] identifica un locale tecnico che potrà essere destinato a cabina Enel, per cui saranno costituite opportune servitù anche a favore di terzi.

La società venditrice si è riservata per sé e per i suoi aventi causa, il diritto di superficie perpetuo del subalterno 3 della particella 763, mentre la nuda proprietà dello stesso subalterno è di proprietà con-

dominiale, così come previsto nel citato mio atto del 4 marzo 2004, rep. n. 76768.

E' stata costituita altresì a carico del predetto subalterno 3 ed a favore delle unità immobiliari componenti il Condominio "La Vela" servitù di passaggio e di sosta breve per la manutenzione del fabbricato e degli impianti e di carico e scarico.

La società [REDACTED] si riserva ex art. 1063 c.c. il diritto di modificare l'estensione e l'esercizio delle sopra descritte servitù per ogni più conveniente utilizzo del predetto sub.3, senza necessità di ulteriore autorizzazione o consenso da parte dei condomini (loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo) o del condominio; consenso e autorizzazioni che si hanno per qui prestate nella forma più ampia.

Il piano terra è prevalentemente utilizzato a parcheggio coperto e, fermi i diritti acquisiti dai condomini con l'acquisto delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, la società venditrice si riserva il diritto di riorganizzare gli altri spazi compresi nell'area destinata a parcheggio anche in funzione della necessità di dover adempiere a ulteriori prescrizioni da parte delle autorità competenti ed a tal fine ciascun condomino presta o conferma sin d'ora il suo più ampio e incondizionato assenso nulla avendo a pretendere.

Tutto l'ultimo piano (terzo), esclusi i beni comuni condominiali già menzionati, è attualmente censito come "magazzini" ma suscettibile di destinazione commerciale-direzionale. La società venditrice, potrà optare per tale utilizzo, previa le opportune autorizzazioni amministrative che saranno richieste a cura e spese della parte venditrice

stessa senza che i condomini possano nulla pretendere o eccepire in dipendenza dell'utilizzo del piano. Le opere eventuali necessarie per detto utilizzo saranno effettuate a cura e spese della società venditrice che determinerà anche i conseguenti riparti millesimali e le relative tabelle.

I rapporti condominiali e l'uso delle cose comuni sono disciplinati dal Regolamento di Condominio ed annesse tabelle millesimali predisposti dalla società venditrice, che si trova allegato sub."A", omessane la lettura per volontà delle parti, all'atto a mio rogito in data 4 marzo 2004 rep.n. 76768 in corso di registrazione perchè nei termini; la parte acquirente dichiara di approvare detto regolamento impegnandosi al suo rispetto anche per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Inoltre la società venditrice si riserva la facoltà, che la parte acquirente accetta, di nominare quale amministratore per il primo esercizio finanziario dalla costituzione del condominio una persona di propria fiducia.

Articolo 3

Il prezzo della presente compravendita è dalle parti convenuto ed accettato in Euro 522.400,00 (cinquecentoventiduemilaquattrocento virgola zero zero)

oltre I.V.A., che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale, pertanto rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Dirigente dei Servizi di

Pubblicità Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Venezia da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 4

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la buona proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto per esserle pervenuto in forza dell'atto di vendita a rogito Notaio E.Marciano di Mestre in data 28 marzo 2002 rep.n. 28.259, sopra citato nelle premesse.

Ne garantisce altresì la libertà da pesi, vincoli, oneri, tasse ed imposte arretrate, dirette ed indirette, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e presta le più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia.

La parte venditrice come sopra rappresentata dà atto alla parte acquirente che l'area del fabbricato di che trattasi è oggetto, con altri immobili, degli obblighi portati dall'atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal Notaio R.Callegaro di Mestre in data 9 luglio 1993 rep.n. 23375, registrato presso l'Ufficio del Registro di Mestre ora Agenzia delle Entrate Venezia 2 in data 21 luglio 1993 al n. 1410, trascritto nei RR.II. di Venezia in data 28 luglio 1993 ai nn.ri 14423/10253; dalla convenzione edilizia per scrittura privata in autentica Notaio A.Gasparotti di Mestre in data 30 aprile 1998 rep.n. 9880 e integrativa rep.n. 9881, registrate presso l'Ufficio del Registro di Mestre ora Agenzia delle Entrate Venezia 2 in data 15 maggio 1998 al n. 1200 e 1199 priv., trascritta la prima nei RR.II. di Venezia in data 28 maggio 1998 ai nn.ri 13348/9023, nonché dalla convenzione urbanistica bilaterale a rogito Notaio E.Marciano di Mestre in data 19 ottobre 1998 rep.n. 23551, registrata presso l'Ufficio del Registro

di Mestre ora Agenzia delle Entrate Venezia 2 in data 27 ottobre 1998 al n. 2494 Atti Pubbl.

La parte venditrice precisa che gli impegni assunti dalla stessa con i sopra citati atti si riferiscono all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le quali sono state già eseguite e collaudate in data 6 dicembre 2002 e certificate con Determinazione Dirigenziale in data 31 dicembre 2002 prot.n. 3151. Per quanto riguarda quindi l'edificio denominato "G", la società venditrice, in persona come sopra dichiara, che il Comune di Venezia nulla ha da eccepire o pretendere dalla società [REDACTED] o suoi aventi causa.

Articolo 5

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara che il fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari in contratto è stato edificato, come detto nelle premesse, in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Venezia prot.n. 2003/32663 - rif.pratica n. 2002 123320 PG del 29 gennaio 2003, seguita da D.I.A. protocollata al Comune di Venezia in data 15 dicembre 2003 n. 2003.0500427; concessioni non annullate, nè decadute, nè divenute inefficaci, nonchè in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio.

Dichiara inoltre:

- che successivamente a tale data le unità non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione;
- che ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Vene-

zia domanda per il rilascio dell'agibilità di quanto venduto in data 16 gennaio 2004 prot.n. 2004.0019308.

Al riguardo dichiara che sussistono tutte le condizioni per il rilascio del certificato di agibilità, che sono stati allegati alla richiesta di agibilità tutti i documenti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (artt. 24, 25, 26); entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda l'Amministrazione Comunale non ha comunicato alcuna richiesta di integrazione o completamento della documentazione presentata e che essendo trascorsi oltre trenta giorni dalla presentazione della domanda - avendo l'ASL rilasciato il parere di cui all'art.5 comma 3 lettera a) del citato D.P.R. n.380/2001, l'agibilità si intende attestata.

Assume espressamente le responsabilità del costruttore ai sensi del C.C. garantendo nel contempo l'osservanza dei regolamenti edilizi e d'igiene e il rispetto dei terzi ed assicurando l'integrale soddisfacimento delle ragioni dei fornitori di materiali e dei prestatori d'opera.

Articolo 6

La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato da oggi e da oggi pertanto, decorrono a suo favore e carico utili ed oneri.

Articolo 7

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara a tutti gli effetti di legge che la vendita di cui al presente atto viene effettuata nell'esercizio dell'impresa e che pertanto, essa è soggetta all'imposta sul valore aggiunto e che il relativo importo le è stato versato.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art.15 del D.L.23 febbraio 1995 n.41 convertito con Legge 22 marzo 1995 n.85.

Del presente atto ho dato lettura ai componenti, i quali da me richiesti, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono.

Scritto da persona di mia fiducia su quattro fogli per tredici facciate e fin qui della quattordicesima a macchina ed in piccola parte a mano.

F.TO:

NOTAIO (L.S.)

 **ASTAlegale.net**

La presente copia è conforme all'originale in più fogli muniti delle prescritte firme esistente presso il mio studio.

Si rilascia per uso **FISCALE-AMMINISTRATIVO**
MESTRE il ..01 GIU. 2004.....


