

FALL. 85/16 Venezia

#### STIMA

Fatti salvi i principi generali enunciati in premessa, sulla base delle indagini svolte e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si è ricorsi al metodo c.d. "sintetico-comparativo".

Verificato il tipo di immobile, l'ubicazione, la consistenza, il grado di finitura, la vetustà e considerato lo stato occupativo dei singoli beni ed i vincoli posti dalle Convenzioni in essere, si ritiene di poter assumere come valore di mercato attuale medio unitario quello di **€ 1.650/mq.**

Il valore stimato risulta pertanto:

- ALLOGGIO TIPO (sei unità)

mq 73,34 x € 1.650,00 = € 121.011,00

Totale alloggi tipo = € 121.011 x n° 6 = € 726.066,00

Si stima **Euro 726.066,00 (settecentoventiseimilaseicentoseieuro)**

\*\*\*\*\*

#### PERIZIA DI STIMA 9

CENTRO DIREZIONALE PORTA NORD - SILOS - VIA DEL SILOS - SAN DONÀ  
DI PIAVE (VE)

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di un fabbricato a destinazione direzionale denominato "Centro Direzionale Porta Nord - Silos" composto da sei piani fuori terra più un piano seminterrato. Al suo interno si trovano venti unità adibite ad ufficio e trentasette magazzini (da utilizzare come archivi e come spazi di supporto alle attività direzionali sovrastanti).

Edificato su un lotto di circa mq 5.500, si trova in posizione baricentrica rispetto al centro urbano ed alle principali vie di comunicazione stradale, autostradale e ferroviarie.

Va evidenziato che l'edificio fa parte di un'area di grande interesse per le future trasformazioni urbanistiche che prevedono da un lato un grande sviluppo commerciale, direzionale, residenziale e terziario in genere e dall'altro un riordino della viabilità che costituirà la futura PORTA NORD di accesso a San Donà di Piave (importante ricordare la realizzazione della nuova stazione metropolitana SFRM - prevista a poche centinaia di metri dall'edificio).

La superficie coperta è di mq 732. Lo scoperto, pavimentato con asfalto, è attrezzato per n. 159 posti auto.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI – Comune di San Donà di Piave – Via del Silos

Foglio 32 - Mappale 117 – zona censuaria 2<sup>^</sup>

- Sub 1, B.C.N.C. a tutti i sub. (area scoperta, marciap.,etc),Piani S1-T;
- Sub 3, B.C.N.C. ai sub dal 41 al 60 (imp. di riscald. e condiz.), Piano 5;
- Sub 4, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 5, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 6, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79
- Sub 7, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 8, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 9, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 10, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 11, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;

- Sub 12, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 13, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 11, Piano S1, R.C. 18,18;
- Sub 14, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 15, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 16, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 17, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 9, Piano S1, R.C. 14,87;
- Sub 18, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 19, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 20, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 11, Piano S1, R.C. 18,18;
- Sub 21, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 11, Piano S1, R.C. 18,18;
- Sub 22, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 23, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 24, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 25, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 5, Piano S1, R.C. 8,26;
- Sub 26, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 5, Piano S1, R.C. 8,26;
- Sub 27, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 28, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 12, Piano S1, R.C. 19,83;
- Sub 29, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 11, Piano S1, R.C. 18,18;
- Sub 30, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 31, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 32, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 33, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 34, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 9, Piano S1, R.C. 14,87;
- Sub 35, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 13, Piano S1, R.C. 21,48;
- Sub 36, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7<sup>^</sup>, mq. 13, Piano S1, R.C. 21,48;

- Sub 37, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7^, mq. 9, Piano S1, R.C. 14,87;
- Sub 38, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7^, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 39, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7^, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 40, Cat. C/2, magazzino, Cl. 7^, mq. 15, Piano S1, R.C. 24,79;
- Sub 41, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 12 vani, Piano T, R.C. 3.625,53;
- Sub 42, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 6 vani, Piano T, R.C. 1.812,76;
- Sub 43, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 5,5 vani, Piano T, R.C. 1.661,70;
- Sub 44, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 8 vani, Piano 1, R.C. 2.417,02;
- Sub 45, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 6 vani, Piano 1, R.C. 1.812,76;
- Sub 46, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 7,5 vani, Piano 1, R.C. 2.265,95;
- Sub 47, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 6 vani, Piano 1, R.C. 1.812,76;
- Sub 48, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 8 vani, Piano 2, R.C. 2.417,02;
- Sub 49, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 6 vani, Piano 2, R.C. 1.812,76;
- Sub 50, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 7,5 vani, Piano 2, R.C. 2.265,95;
- Sub 51, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 6 vani, Piano 2, R.C. 1.812,76;
- Sub 52, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 8 vani, Piano 3, R.C. 2.417,02;
- Sub 53, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 6 vani, Piano 3, R.C. 1.812,76;
- Sub 54, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 7,5 vani, Piano 3, R.C. 2.265,95;
- Sub 55, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 6 vani, Piano T, R.C. 1.812,76;
- Sub 56, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 11 vani, Piano 4-5, R.C. 3.323,40;
- Sub 57, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 3,5 vani, Piano 4, R.C. 1.057,45;
- Sub 58, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 3,5 vani, Piano 4, R.C. 1.057,45;
- Sub 59, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 3,5 vani, Piano 4, R.C. 1.057,45;
- Sub 60, Cat. A/10, ufficio, Cl. 4^, 3,5 vani, Piano 4, R.C. 1.057,45;
- Sub 61, B.C.N.C. a tutti i sub (corridoio, vano scale, ascensori, contatori,

autoclave al piano S1, portico ed ingresso al Piano T., vano scale, ascensori, corridoi, uscita di sicurezza, scala di emergenza dal Piano T. al Piano 4, terrazza, uscita di sicurezza, scala di emergenza al Piano 5);

- Sub 62, B.C.N.C. ai sub 42 e 43 (corridoio), Piano T;
- Sub 63, B.C.N.C. ai sub 42 e 43 (corridoio), Piano T;
- Sub 64, B.C.N.C. ai sub 44 e 46 (corridoio), Piano T;
- Sub 65, B.C.N.C. ai sub 44 e 46 (corridoio), Piano 1;
- Sub 66, B.C.N.C. ai sub 45 e 47 (corridoio), Piano 1;
- Sub 67, B.C.N.C. ai sub 45 e 47 (corridoio), Piano 1;
- Sub 68, B.C.N.C. ai sub 48 e 50 (corridoio), Piano 1;
- Sub 69, B.C.N.C. ai sub 48 e 50 (corridoio), Piano 2;
- Sub 70, B.C.N.C. ai sub 48 e 50 (corridoio), Piano 2;
- Sub 71, B.C.N.C. ai sub 49 e 51 (corridoio), Piano 2;
- Sub 72, B.C.N.C. ai sub 52 e 54 (corridoio), Piano 2;
- Sub 73, B.C.N.C. ai sub 52 e 54 (corridoio), Piano 3;
- Sub 74, B.C.N.C. ai sub 53 e 55 (corridoio), Piano 3;
- Sub 75, B.C.N.C. ai sub 53 e 55 (corridoio), Piano 4;
- Sub 76, B.C.N.C. ai sub 56, 57 e 59 (corridoio), Piano 3;
- Sub 77, B.C.N.C. ai sub 58 e 60 (corridoio), Piano 4.

#### DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI VARI PIANI DELL'EDIFICIO

Và subito evidenziato che trattasi di una struttura nuova (Agibilità rilasciata con Autorizzazione in data 18/5/2007) e con un ottimo grado di finitura generale.

- Il piano seminterrato, con altezza utile cm. 270, è stato eseguito come luogo di servizio per le unità direzionali e operative soprastanti; in esso sono presenti trentasette locali archivio e/o magazzini.

Da una verifica sommaria si conferma la Superficie Netta di Pavimento di mq 634,20 e la Superficie Commerciale di mq. 445,33

- Il piano rialzato, con altezza utile cm. 320, comprende l'ingresso principale all'edificio con la portineria e tre nuclei di uffici dotati dei relativi servizi. Tuttavia la modularità interna consente, con realizzazione di semplici pareti divisorie, di frazionare lo spazio in sette gruppi di uffici funzionanti autonomamente (ed ognuno già dotato di servizio igienico completo di apparecchiature sanitarie).

Da una verifica sommaria si conferma la Superficie Netta di Pavimento di mq 608,65 e la Superficie Commerciale di mq. 754,91

- I piani primo, secondo e terzo - con altezza utile di cm. 320 - sono suddivisi ognuno in quattro unità di dimensioni diverse; ogni piano per effetto della modularità prevista, può essere suddiviso in otto unità (complete di servizi igienici) od accorpato in due o in un'unica unità per piano.

Da una verifica sommaria si conferma la Superficie Netta di Pavimento di circa mq 600 per piano e la Superficie Commerciale di mq. 732,68 per piano

- Il piano quarto, con altezza utile di cm. 270, è suddiviso in cinque unità di varie dimensioni accorpabili in due unità distinte.

Da una verifica sommaria si conferma la Superficie Netta di Pavimento di mq 387,30 e la Superficie Commerciale di mq. 537,81

- Il quinto piano, con altezza utile di cm.300, costituente la torretta, è accorpato all'unità sottostante attraverso una scala interna di collegamento.

Da una verifica sommaria si conferma la Superficie Netta di Pavimento di mq 70,27 e la Superficie Commerciale di mq. 174,68

Considerate le superfici sopra riportate, si considera una Superficie Commerciale totale di mq. 4.110,77

### **STIMA**

Fatti salvi i principi generali enunciati in premessa, sulla base delle indagini svolte e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si è ricorsi al metodo c.d. "sintetico-comparativo".

Vanno aggiunte almeno due ulteriori considerazioni:

- l'immobile sorge su una zona di "futuro sviluppo" e pertanto, considerate le lungaggini burocratiche che contraddistinguono il lavoro dell'ente locale e degli altri organismi coinvolti, non è certamente prevedibile una definizione urbanistica dell'insieme in un arco temporale compatibile con la procedura concordataria (due anni);

- stante la situazione considerata, non è ipotizzabile una vendita frazionata dell'immobile e pertanto ai fini della stima si considera un valore per una vendita "in blocco".

Verificato il tipo di immobile, l'ubicazione, la consistenza, il grado di finitura, la vetustà e considerato lo stato occupativo dei singoli beni, si ritiene di poter assumere come valore di mercato attuale medio unitario quello di € **1.600/mq.**

Il valore stimato risulta pertanto:

- Mq. 4.110,77 x € 1.600,00 = € 6.577.232,00

Si stima **Euro 6.577.232,00**

**(seimilionicinquecentosettantasettemiladuecentotrentadueeuro)**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 85/2016**

**Giudice Delegato – Dott.ssa Silvia Bianchi**

**Curatore – Dott. Danilo Capone**

**Comitato dei Creditori - costituito**

---

**INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA**

---

**Premesso**

- che con provvedimento del 28 settembre 2016 il G.D. ha autorizzato la nomina dello scrivente arch. Maurizio Papini, libero professionista con studio in Mestre (Ve) Via O. Respighi n. 4, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Venezia al n. 1107 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 301/1995, per la redazione dell'integrazione della perizia di stima dei due immobili in comune di San Donà di Piave (Ve) individuati come *Silos e Sede Sociale*.

**Ciò premesso**

- in adempimento all'incarico ricevuto, sentito il Curatore, lo scrivente procedeva all'avvio delle operazioni peritali.

Il giorno 20 ottobre 2016 effettuava i sopralluoghi e si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Quindi procedeva alla verifica della documentazione relativa agli immobili



al fine di segnalare eventuali difformità.

Completate le suddette operazioni preliminari si riservava di esaminare a tavolino la documentazione in atti, al fine di elaborare e consegnare la presente Integrazione di Stima.

---

## **CENTRO DIREZIONALE PORTA NORD – SILOS**

### **Via del Silos – San Donà di Piave (Ve)**

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di un fabbricato a destinazione direzionale denominato "Centro Direzionale Porta Nord - Silos" composto da sei piani fuori terra più un piano seminterrato. Al suo interno si trovano venti unità adibite ad ufficio e trentasette magazzini (da utilizzare come archivi e come spazi di supporto alle attività direzionali sovrastanti).

Edificato su un lotto di circa mq 5.500, si trova in posizione baricentrica rispetto al centro urbano ed alle principali vie di comunicazione stradale, autostradale e ferroviarie.


La superficie coperta è di mq 732. Lo scoperto, pavimentato con asfalto, è attrezzato per n. 159 posti auto.

#### CONFINI

Il mappale 117 del Catasto Terreni, ove sorge il bene, di superficie complessiva di Ha. 0.56.80, confina procedendo da Nord verso Est:

- a Nord-Ovest con Ferrovia Venezia-Trieste
- a Nord-Est con mapp.113;
- a Sud-Est con Via del Silos;
- a Sud- Ovest con mapp.728 (*Vedi Allegato 0*)

### DATI CATASTALI

Presso l'agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, figura intestata la ditta 

I beni sono così individuati:

- Comune di San Donà di Piave - Via del Silos - Foglio 32 - Mappale 117
- zona censuaria 2<sup>^</sup> sub da n.1 a n. 77

*Per l'elenco dei subalterni presso l'agenzia del Territorio di Venezia si rimanda alla stima in data 28/4/2011 redatta dallo scrivente nell'ambito del Concordato Preventivo.*

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Si evidenzia che trattasi di una struttura nuova (Agibilità rilasciata con Autorizzazione in data 18/5/2007) e con un ottimo grado di finitura generale.

#### ***L'edificio non è mai stato utilizzato.***

*In particolare bisognerà provvedere a rimettere in moto tutti gli impianti (centralina di allarme saltata, piccole perdite, colature visibili sugli impianti di condizionamento, etc.). L'impiantistica dell'edificio è molto complessa e al riavvio delle singole componenti (caldaie, centrali, sotto centrali, quadri, etc.) potrebbero emergere problematiche difficilmente prevedibili.*

*Necessitano inoltre alcune manutenzioni interne, specie dipinture e/o trattamenti antimuffa (vedi piano interrato), oltre allo sfalcio dell'erba e ad altre minori conseguenti all'inutilizzo prolungato dell'immobile.*

L'edificio è così composto:

- PIANO SEMINTERRATO (h.270 cm) formato da trentasette locali  
archivio e/o magazzini.

Superficie Netta di Pavimento di mq. 634,20

Superficie Commerciale di mq. 445,33

- PIANO RIALZATO (h.320 cm), formato da ingresso principale con  
portineria e tre nuclei di uffici dotati dei relativi servizi.

Superficie Netta di Pavimento di mq. 608,65

Superficie Commerciale di mq. 754,91

- PIANI PRIMO, SECONDO E TERZO (h.320 cm.) formato da quattro unità  
di dimensioni diverse.

Superficie Netta di Pavimento di circa mq. 600 per piano.

Superficie Commerciale di mq. 732,68 per piano.

- PIANO QUARTO (h. 270 cm.) formato da cinque unità di varie  
dimensioni accorpabili in due unità distinte.

Superficie Netta di Pavimento di mq. 387,30

Superficie Commerciale di mq. 537,81

- PIANO QUINTO (h. 300 cm.), costituente la torretta, è accorpato  
all'unità sottostante attraverso una scala interna di collegamento.

Superficie Netta di Pavimento di mq. 70,27

Superficie Commerciale di mq. 174,68

La Superficie Commerciale totale è di mq. 4.110,77

#### **REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA**

L'immobile ricade in un ambito di PRG definito Zona "D3" - parti di  
territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o  
di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive

alberghiere ed extralberghiere. (v. Allegato A)

Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale l'area ricade nella  
Fascia di rispetto fluviale P1 – Pericolo moderato. (v. Allegato B)

L'edificio è legittimato dai seguenti atti:

**- D.I.A. in data 9/4/1997** (v. Allegato 1)

Progetto di recinzione

Intestata alla

**- Concessione Edilizia n. 269/97** (v. Allegato 2)

Per lavori di modifiche interne e prospettiche fabbricato ex Silos

Intestata alla

Presentata in data 10/4/1997

Rilasciata in data 16/12/1997 prot. 11489/2393

**- Concessione Edilizia in Variante prot. 5079/25010** (v. Allegato 3)

Per lavori di modifiche interne e prospettiche fabbricato ex Silos

Intestata alla

Presentata in data 14/2/2002

Rilasciata in data 15/7/2002 prot. 5079/25010

**- D.I.A. 11/4/2003**

Archiviata

**- D.I.A. 12/6/2003** (v. Allegato 4)

Recinzione

Intestata alla

**- D.I.A. 21/7/2003** (v. Allegato 5)

Per opere di completamento e variante

Intestata alla

Prorogata fino al 21/7/2007

- **D.I.A. 31/10/2006** (v. Allegato 6)

Per varianti a concessioni edilizie già rilasciate

Intestat

- **Atto Unico di Collaudo Statico del 13/4/2007** (v. Allegato 7)

- **Autorizzazione di agibilità del 18/5/2007 – prot. 14513**

(v. Allegato 8)

Per quanto potuto verificare durante il sopralluogo, non si segnalano difformità degne di nota.

#### **STATO DI POSSESSO**

I beni sono pervenuti all'attraverso:

- *Atto di Compravendita in data 14.6.1996 rep. 7365* Notaio Alberto Gasparotti di Mestre, trascritto a Venezia in data 20.6.1996 ai nn. 14505/9988 mediante il quale il Consorzio Agrario Provinciale di Venezia - Soc. Coop. a r.l. vende alla complesso immobiliare di cui al Fg. 32 – mapp. 117

- *Atto di scioglimento e messa in liquidazione dell'* data 21.2.2011 rep. 29995 Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave

- *Atto di mutamento di ragione sociale da s.p.a. a s.r.l. (senza revoca dello stato di liquidazione) in data 15.9.2014 rep. 400* Notaio Marco Bianchini di Venezia

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

**a) Vincoli a carico dell'acquirente**

non risultano

**b) altri pesi e limitazioni d'uso**

- Costituzione di servitù coattiva di fognatura

Atto amministrativo emesso da Piave Servizi Srl di San Donà di Piave in data 31.5.2013 rep. 22/2013, trascritto in data 4.6.2013 ai nn. 15423/10403 a favore di Azienda Servizi Integrati spa [REDACTED]

**c) Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento**

**- Iscrizione in data 26.4.2002 ai nn. 14175/2789**

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. a r.l. contro [REDACTED] in forza di atto Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave in data 22.4.2002 rep. 103710 – durata anni 26 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca €. 6.000.000,00 Importo capitale €. 3.000.000,00

Spese di cancellazione €. 30.099,00

**- Iscrizione in data 1.6.2005 ai nn. 23700/5785**

Ipoteca volontaria a favore Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. a r.l. contro [REDACTED] in forza di atto Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave in data 31.5.2005 rep. 110361/32762 – durata anni 12 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca €. 2.700.000,00 Importo capitale €. 1.350.000,00

Spese di cancellazione €. 13.599,00

**- Trascrizione in data 6.12.2010 ai nn. 39928/24212**

Atto di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter C.C. contro [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto Notaio Anna Bianchini di San Donà di

Piave in data 2.12.2010 rep. 29621/9788.

Il diritto di proprietà sugli immobili in oggetto ( ed altri) è stato destinato al soddisfacimento dei creditori del concordato preventivo della suddetta società. Tale vincolo non è più efficace a seguito dell'ammissione della società medesima al concordato preventivo di cui oltre.

*Spese di cancellazione per lo svincolo €.* 294,00

**- Iscrizione in data 11.2.2011 ai nn. 5088/874**

Ipoteca giudiziale a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale B.C.C.S.C. contro [REDACTED] in forza di atto giudiziario del Tribunale di Portogruaro in data 23.12.2010 rep. 4732/2010 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre altri beni)

Importo ipoteca €.

Importo capitale €.

*Spese di cancellazione €.* 6.099,00

**- Trascrizione in data 26.5.2011 ai nn. 17584/11193**

Decreto di ammissione concordato preventivo a favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia in data 18.3.2011 rep. 3/2011)

*Spese di cancellazione per lo svincolo €.* 294,00

**- Trascrizione in data 15.7.2016 ai nn. 22810/15389**

Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori di

[REDACTED] in liquidazione contro [REDACTED] in

forza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia in data 28.4.2016 rep. 87/2016)

*Spese di cancellazione per lo svincolo €.* 294,00

Risulta inoltre:

**- Iscrizione in data 20.4.2002 ai nn. 13037/2416**

Rinnovo dell'ipoteca iscritta in data 17.5.1980 ai nn. 9539/730 a favore di  
Mediovenezie Banca spa contr

con precisazione che:

- con atto autentificato dal Notaio Ciro Raiola di Verona in data 8.3.1996 rep. 13546 è stato rilasciato dall'Istituto suddetto atto di assenso allo svincolo, tra l'altro, del mappale 117;
  - detto svincolo è stato annotato a margine dell'iscrizione 9539/730 del 1980 in data 6.5.1996 ai nn. 10018/1590;
- pertanto tale iscrizione in rinnovazione deve intendersi, relativamente agli immobili in oggetto, totalmente inefficace.

Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad €. 50.679,00

-----  
**IMMOBILI COSTITUENTI LA SEDE SOCIALE**

**Via Kennedy n. 23 – San Donà di Piave (Ve)**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare si trova nella zona industriale Est di San Donà di Piave, su un terreno di pertinenza esclusiva di circa mq 15.000.

E' costituito da una palazzina UFFICI e due CAPANNONI adibiti a magazzini, edificati in epoche diverse. Usufruisce di un ampio scoperto e di un agevole spazio di accesso e manovra.

CONFINI



Il mappale 306 del Catasto Terreni, ove sorge il bene, di superficie complessiva di Ha. 1.72.10, confina procedendo da Nord verso Est:

- a Nord con mappale 14;
- ad Est con mappali 1169, 1268, 17;
- a Sud con mappali 1245, 1265, 1197;
- ad Ovest con mappale 305 e Via Kennedy. (Vedi Allegato 0)

#### DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, figura intestata la ditta [REDACTED]

I beni sono così individuati:

- Comune di San Donà di Piave- Via Kennedy -Foglio 51 – Mappale 306 Sub 1 - Zona Censuarla 2 – Categoria D/7 - P. T-1 ; Rendita € 17.497,56.

#### DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili insistono su un'area di circa mq. 15.000 (superficie coperta circa mq. 5.500). Il compendio immobiliare risulta composto da un fabbricato ad uso uffici (sede, vedi punto successivo) e due capannoni ad uso magazzino.

Da informazioni assunte, il fabbricato ad uso uffici (sede) risulta non utilizzato da circa tre/quattro anni (così come i capannoni).

Saranno pertanto necessarie alcune opere di manutenzione per poter riusare i fabbricati, specie per quanto concerne le parti impiantistiche.

1 - *FABBRICATO AD USO UFFICI* composto da una palazzina di due piani fuori terra più magazzini-officina (piano terra) più tettoia chiusa (piano terra).

L'altezza degli uffici è variabile da tra i 3,15 e i 3,40 mt.

L'altezza dei magazzini-officina è variabile da tra i 3,30 e i 5,00 mt.

Superficie Complessiva è di mq. 1.388.

Superficie ai fini della stima: mq. 932,10 (dopo l'applicazione dei coefficienti)

*2 - CAPANNONE AD USO MAGAZZINO* nell'angolo S-O dell'area, ove sono presenti anche due tettoie.

Si sviluppa esclusivamente a piano terra con altezza interna variabile tra i 5,50 e gli 8,00 mt.

Superficie Complessiva è di mq. 1.922.

Superficie ai fini della stima: mq. 1432,64 (dopo l'applicazione dei coefficienti)

*3 - CAPANNONE AD USO MAGAZZINO* nell'angolo N-E dell'area.

Si sviluppa esclusivamente a piano terra, su pianta rettangolare ed una altezza interna di 7,00 ml.

Superficie Complessiva è di mq. 2.531.

Superficie ai fini della stima: mq. 2.151,35 (dopo l'applicazione dei coefficienti)

### **REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA**

Il compendio immobiliare ricade in un ambito di PRG definito Zona "D2" - parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti per impianti industriali e/o commerciali, esistenti o di nuova formazione.  
(Vedi Allegato A)

Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale l'area ricade in "aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBBTR - rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica".

Inoltre l'area ricade nella "Fascia di rispetto fluviale P1 - Pericolo moderato" (Vedi Allegato B).

Gli edifici sono legittimati dai seguenti atti.

**1 - FABBRICATO AD USO UFFICI**

**- Concessione Edilizia n. 172/89 (Vedi Allegato 1)**

Per lavori di ristrutturazione di fabbricato per attività produttive

Intestata alla Ditta [REDACTED]

Presentata in data 17/5/1989

Rilasciata in data 15/6/1989 prot. 13332/18033

**- Autorizzazione di Agibilità del 6/8/1991 prot. 11864**

(Vedi Allegato 1a)

**- Concessione in sanatoria n. 2435/95 (Vedi Allegato 2)**

Per lavori di ampliamento di fabbricato industriale

Intestata alla [REDACTED]

Presentata in data 30/4/1986

Rilasciata in data 15/2/1995 prot. 10439

**- Concessione Edilizia n. 279/95 (Vedi Allegato 3)**

Per lavori di ristrutturazione di fabbricato per attività produttive

Intestata alla [REDACTED]

Presentata in data 5/7/1995

Rilasciata in data 19/9/1995 prot. 21798/29818

**- Autorizzazione di Agibilità del 19/8/1997 prot. 23775/26224**

(Vedi Allegato 3a)

**- Concessione Edilizia n. 273/96 (Vedi Allegato 4)**

Per parziale demolizione di fabbricato ad uso produttivo

Intestata al [REDACTED]

Presentata in data 3/9/1996

Rilasciata in data 4/11/1996 prot. 27175/35237

- **Concessione Edilizia n. 221/98** (Vedi Allegato 5)

Per progetto impianto antincendio e adeguamento prescrizioni VV.FF.

Intestata al [REDACTED]

Presentata in data 22/6/1998

Rilasciata in data 28/7/1998 prot. 18361/23594

**2 - CAPANNONE AD USO MAGAZZINO**

- **Concessione Edilizia n. 401/88** (Vedi Allegato 6)

Per lavori di ampliamento di fabbricato per attività produttive

Intestata alla [REDACTED]

Presentata in data 26/9/1988

Rilasciata in data 2/11/1988 prot. 23225/28606

- **Autorizzazione di Agibilità del 19/8/1991 prot. 11865/22781**

(Vedi Allegato 6a)

- **Concessione Edilizia n. 319/95** (Vedi Allegato 7)

Per lavori di tamponamento perimetrale di fabbricato esistente

Intestata al [REDACTED]

Presentata in data 18/7/1995

Rilasciata in data 17/10/1995 prot. 23324/32974

- **Autorizzazione di Agibilità del 31/1/2002 prot. 24162/4406**

(Vedi Allegato 7a)

**3 - CAPANNONE AD USO MAGAZZINO**

- **Concessione Edilizia n. 318/95** (v. Allegato 8)

Per costruzione di capannone prefabbricato ad uso ricovero materiali edili

Intestata alla [REDACTED]

Presentata in data 12/7/1995

Rilasciata in data 24/10/1995 prot. 22598/34014

**- Concessione Edilizia in Variante prot. 33949/4216 (v. Allegato 9)**

Per costruzione di capannone prefabbricato ad uso ricovero materiali edili

Intestata alla [REDACTED]

Rilasciata in data 30/1/1997 prot. 33949/4216

**- Concessione Edilizia in Variante prot. 35468/6673 (v. Allegato 10)**

Per costruzione di capannone prefabbricato ad uso ricovero materiali edili

Intestata alla [REDACTED]

Rilasciata in data 23/2/1999 prot. 35468/6673

**- Autorizzazione di Agibilità del 4/4/2002 prot. 13445/11755**

*(Vedi Allegato 10a)*

Per quanto potuto verificare durante il sopralluogo, non si segnalano difformità degne di nota.

#### **STATO DI POSSESSO**

I beni sono di proprietà della Società [REDACTED] da oltre il trentennio.

- Atto di scioglimento e messa in liquidazione della Società Pavan Costruzioni s.p.a. in data 21.2.2011 rep. 29995 Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave

- Atto di mutamento di ragione sociale in s.r.l. (senza revoca dello stato di liquidazione) in data 15.9.2014 rep. 400 Notaio Marco Bianchini di Venezia.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

### **a) Vincoli a carico dell'acquirente**

Non sussistono

### **b) altri pesi e limitazioni d'uso**

Non sussistono

### **c) Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento**

#### **- Trascrizione in data 6.12.2010 ai nn. 39928/24212**

Atto di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter C.C. contro [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto Notaio Anna Bianchini di San Donà di  
Piave in data 2.12.2010 rep. 29621/9788.

Il diritto di proprietà sugli immobili in oggetto ( ed altri) è stato destinato  
al soddisfacimento dei creditori del concordato preventivo della suddetta  
società. Tale vincolo non è più efficace a seguito dell'ammissione della  
società medesima al concordato preventivo di cui oltre.

*Spese di cancellazione per lo svincolo €.* 294,00

#### **- Trascrizione in data 26.5.2011 ai nn. 17584/11193**

Decreto di ammissione concordato preventivo a favore di [REDACTED] dei  
[REDACTED] spa in liquidazione contro [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia in data  
18.3.2011 rep. 3/2011)

*Spese di cancellazione per lo svincolo €.* 294,00

#### **- Trascrizione in data 15.7.2016 ai nn. 22810/15389**

Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] liquidazione contro P [REDACTED] in

forza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia in data 28.4.2016 rep. 87/2016).

*Spese di cancellazione per lo svincolo €. 294,00*

*Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad €. 882,00.*

---

## **ELENCO ALLEGATI**

### **SILOS**

- All. 0 – Estratto mappa Fg. 32 – mapp. 117
- All. A – Piano degli interventi - destinazione urbanistica
- All. B – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale
- All. 1 – D.I.A. in data 9/4/1997
- All. 2 – Concessione Edilizia n. 269/97
- All. 3 – Concessione Edilizia in Variante prot. 5079/25010
- All. 4 – D.I.A. in data 12/6/2003
- All. 5 – D.I.A. in data 21/7/2003
- All. 6 – D.I.A. in data 31/10/2006
- All. 7 – Atto Unico di Collaudo Statico
- All. 8 – Autorizzazione di agibilità
- All. 9 – Documentazione fotografica

### **SEDE SOCIALE**

- All. 0 – Estratto mappa Fg. 51 – mapp. 306
  - All. A – Piano degli interventi - destinazione urbanistica
  - All. B – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale
- Fabbricato 1*

- All. 1 – Concessione Edilizia n. 172/89
- All. 1a - Autorizzazione di agibilità prot. 11864
- All. 2 – Concessione in sanatoria n. 2435/95
- All. 3 – Concessione Edilizia n. 279/95
- All. 3a - Autorizzazione di agibilità prot. 23775/26224
- All. 4 – Concessione Edilizia n. 273/96
- All. 5 – Concessione Edilizia n. 221/98

*Fabbricato 2*

- All. 6 – Concessione Edilizia n. 401/88
- All. 6a - Autorizzazione di agibilità prot. 11865/22781
- All. 7 – Concessione Edilizia n. 319/95
- All. 7a - Autorizzazione di agibilità prot. 24162/4406

*Fabbricato 3*

- All. 8 – Concessione Edilizia n. 319/95
- All. 9 – Concessione Edilizia in variante prot. 33949/4216
- All. 10 – Concessione Edilizia in variante prot. 35468/6673
- All. 10a - Autorizzazione di agibilità prot. 13445/11755
- All. 11 – Documentazione fotografica

Ve-Mestre, 14 novembre 2016

Il C.T.U.

Arch. Maurizio Papini