



## LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

Società "ELIOS 2" Società Cooperativa

c.f. 02540340276

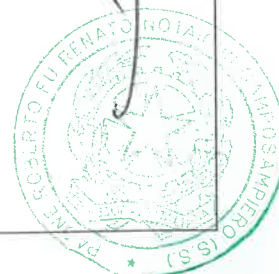
### RAPPORTO DI STIMA DI COMPLESSO EDILIZIO CON PERTINENZE DEI FABBRICATI A-B-C

(ALLOGGI n°32 – GARAGE n°40 - NEGOZI n°1)

Commissario Liquidatore: **Dott. Andrea Mazzai**

**TECNICO INCARICATO: GEOM. CAMPAGNARO MATTEO**  
C.F. CMPMTT67D07L736H

Con studio: Martellago in Via Fapanni n°43  
Tel/Fax 041/5403518 e-mail: [campagnarostudio@gmail.com](mailto:campagnarostudio@gmail.com)





## 1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPLESSO EDILIZIO:

Trattasi di un compendio immobiliare sito in centro della località di Zerman nel Comune di Mogliano Veneto, composto da tre fabbricati disposti su tre piani fuori terra a destinazione residenziale, ed un piano interrato comune ai tre edifici dove sono sviluppati i garage e i locali pertinenziali al servizio delle unità residenziali. Il contesto dei predetti fabbricati viene a definirsi all'interno di un ambito edificatorio denominato "Piano di Recupero di Zerman centro- comparto n 3- U.M I. NC1" di proprietà della soc. Elios 2 s.c.a.r. che risulta interamente in corso di costruzione ed attualmente si trova allo stato grezzo. I predetti edifici risultano essere stati legittimati con Permesso di Costruire n 205 del 14/12/2009, successiva variante con Permesso di Costruire n 63 del 28/06/2011, ulteriore variante con Permesso di Costruire n 84 del 19/07/2013 e Permesso di Costruire n 5 del 02/03/2017, attualmente decaduti nella loro validità per decorrenza dei termini.

La struttura del complesso viene a definirsi con un piano interrato costruito interamente in calcestruzzo armato gettato in opera, mentre i piani superiori sono stati eretti con intelaiatura in calcestruzzo armato, tamponature in laterizio e solai in latero- cemento. La copertura risulta essere in legno con sovrastante isolamento e successiva guaina impermeabilizzante, priva di manto di copertura. Relativamente agli impianti risultano essere stati eseguiti solamente le colonne di scarico delle acque reflue dei servizi igienici. Lo stato delle opere realizzate fino ad oggi, risultano in precario stato di manutenzione ed il cantiere essendo non operativo necessita di una rivisitazione generale soprattutto in relazione alla sicurezza dei cantieri mobili.

Il compendio immobiliare confina:

- A nord con i mappali 689, 49, 722, 726
- A sud con viabilità pubblica mappale 491, 391.
- A ovest con i mappali 315, 152, 89
- A est con parcheggio pubblico mappale 714,



## 2. STATO DI POSSESSO

Vista la natura e lo stato di fatto dei fabbricati, si precisa che l'intero compendio non ha alcun tipo di atto di possesso a favore terzi.

## 3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANISTICO

Il compendio del presente rapporto si identifica nel contesto urbanistico denominato "Piano di Recupero Zerman centro-comparto n 3-U.M.I. NC1", per il quale la ditta proprietaria soc. Elios 2 s.c.r.l. è intervenuta in più stralci sotto il profilo urbanistico, mediante autorizzazioni disposte da più permessi di costruire, nonché preciso accordo pubblico privato definito dalla sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Mogliano Veneto, nella quale, a fronte di una perequazione volumetrica, veniva concordata la realizzazione di opere ad utilità pubblica. Convenzione meglio specificata al punto 7.1.4.1 e per la quale si rimanda alle disposizioni espresse dal Comune di Mogliano V.to.

Il comparto edificatorio è sito in zona centrale della località Zerman del Comune di Mogliano Veneto, ottimamente servita sia da viabilità pubblica e da sottoservizi che ne garantiranno a lavori ultimati, un ottimale utilizzo.

Il contesto comprende tre fabbricati disposti in tre piani fuori terra con sottostante piano interrato, nel quale sono state sviluppate le pertinenze degli alloggi destinate a garage e magazzini, con unico accesso carraio attraverso una rampa che lo collega alla via A. Canova.

Gli accessi alle unità abitative, invece, sono garantiti da percorsi pedonali, che a fronte della loro realizzazione saranno resi ad uso pubblico ai sensi della predetta convenzione.

Dei predetti tre corpi di fabbrica, vista la diversa tipologia edilizia, si ritiene debbano essere presi in considerazione in maniera autonoma, ovvero:

**Fabbricato A** : Trattasi di edificio in tre piani fuori terra suddiviso in 8 alloggi del tipo duplex (piano terra e primo) e 2 alloggi al secondo piano, i quali presentano l'accesso oltre che con scala esclusiva, anche con ascensore sempre ad uso esclusivo, il quale garantisce il collegamento dei medesimi due alloggi con la relativa pertinenza a garage posta nel piano interrato.



Fabbrica  
alloggi d  
diversa r  
secondo  
vani asce

Fabbrica  
destinazi  
alloggi c  
stata ric  
posizion

Lo stato  
struttura  
edilizie  
presenti

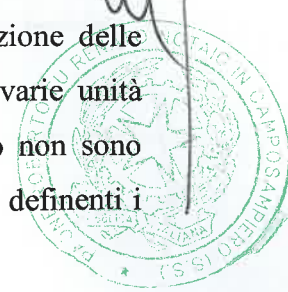
**Fabbricato B:** Trattasi di edificio sviluppato in tre piani fuori terra con al piano terra 7 alloggi di diversa metratura con scoperto esclusivo; al piano primo sono presenti 6 alloggi di diversa metratura, ai quali si accede da scale esterne comuni ai rispettivi alloggi; al piano secondo sono presenti 3 alloggi con accesso dai predetti vani scala ma anche attraverso dei vani ascensori che garantiscono il collegamento con il piano interrato.



**Fabbricato C:** Si sviluppa in tre piani fuori terra con al piano terra un'unità edilizia a destinazione commerciale, al piano primo 4 alloggi di diversa pezzatura e al piano secondo 2 alloggi con accesso da un vano scala comune a tutte le unità edilizie. Nel piano interrato è stata ricavata la vasca di laminazione delle acque piovane, con relativo vano tecnico per il posizionamento delle pompe di sollevamento.



Lo stato dei luoghi dei predetti edifici viene a definirsi con la sola identificazione delle strutture portanti siano esse in calcestruzzo che in laterizio, dai divisori dalle varie unità edilizie in laterizio e dalle colonne per lo scarico delle acque reflue. Per tanto non sono presenti alcun tipo di impianto elettrico, idraulico, ecc., nonché le pareti divisorie definenti i





singoli locali componenti ogni alloggio, oltre a tutte le opere di finitura siano esse interne che esterne. Strutturalmente vi è la mancanza della rampa di accesso al piano interrato.



ELABORATO GRAFICO  
Completato da:  
Carpignato Matteo  
Isolato all'alba:  
Giamelli  
Prov. Venezia  
Comune di Mogliano Veneto  
Frazione S. Foglio: 5  
Dimostrazione grafica del

ELABORATO GRAFICO  
Completato da:  
Carpignato Matteo  
Isolato all'alba:  
Giamelli  
Prov. Venezia  
Comune di Mogliano Veneto  
Frazione S. Foglio: 5  
Dimostrazione grafica del

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – VARIAZIONI – REGOLARITA' CATASTALE

I fabbricati oggetto di liquidazione sono allibrati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di – Territorio Servizi Catastali di Treviso, risulta attualmente intestata alla Elios 2 Società Cooperativa con sede in Mestre in Via Torino 186 c.f. 02540340276

Attualmente l'immobile risulta censito ai terreni come segue:

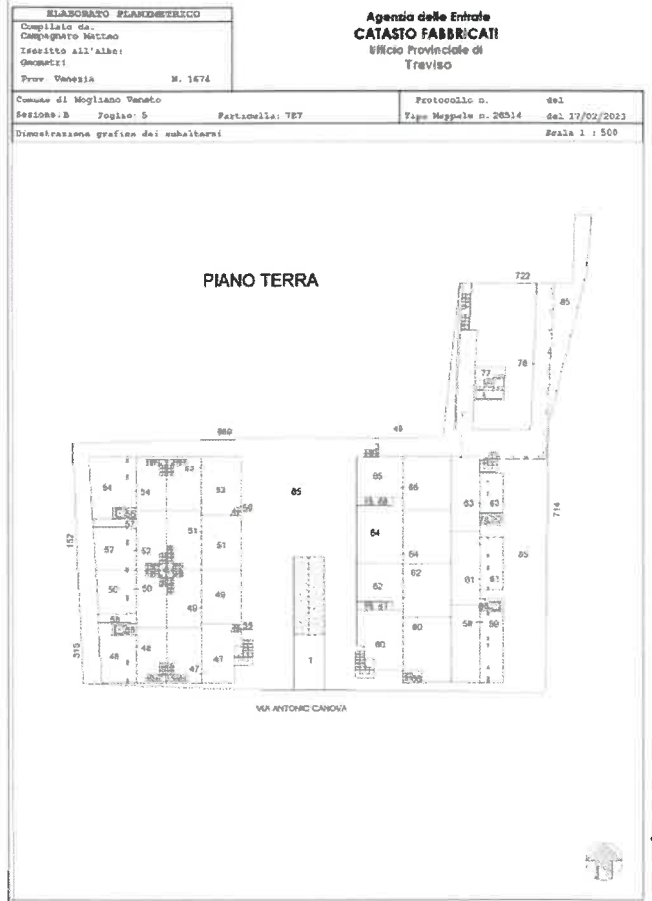
N.C.T. di Treviso in Comune di Mogliano Veneto Fg. 13 Map 787

in quanto è stato presentato tipo mappale con protocollo n. 2023/26514 del 17/002/2023.

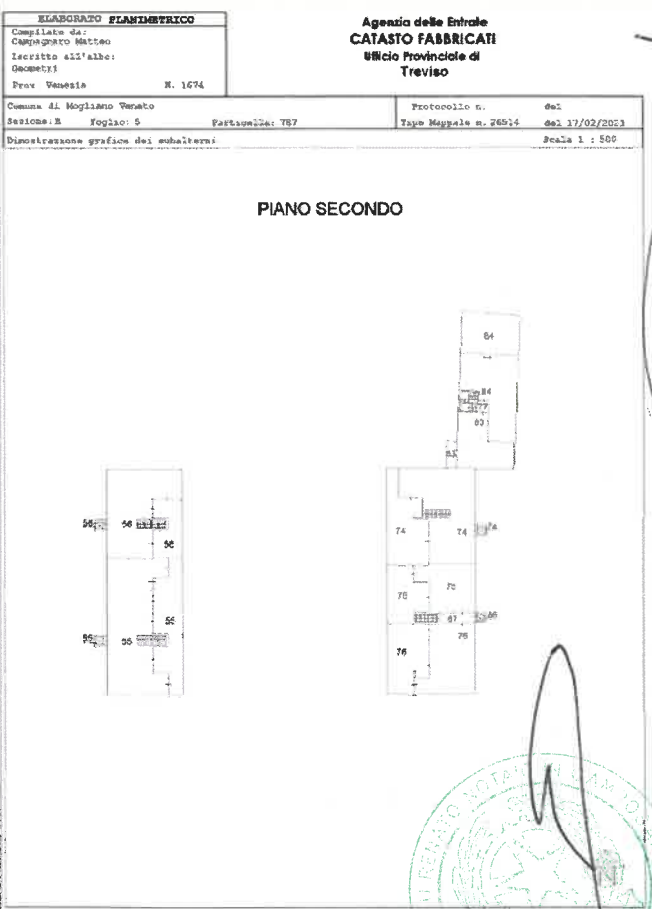
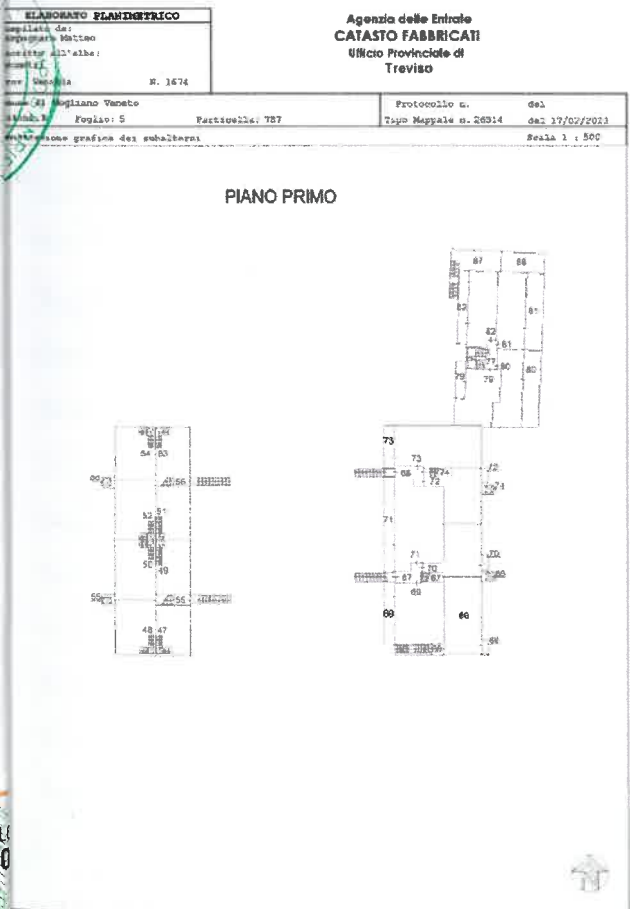
Per la definizione completa dello stato grezzo ai fini fiscali, è stata predisposta ma non presentata la Pratica di Denuncia di variazione per lo stato in costruzione, a tal proposito si è provveduto alla stesura di un'ipotesi come di seguito inserito:



interne che



*lato*



*lato*

OLARITA'

ate Ufficio  
ta alla Elios

2023.  
sta ma non  
posito si è

MARCA DA BOLLI  
 €16,00  
 SEDICI/DG

1008868 N1E1G00  
 12/03/2023 19:13:11  
 054E110720A214A  
 0121097619432

97819 432 5



N.C.E.U. di Treviso in Comune di Mogliano Veneto

Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 1	cat. F3	area di manovra e rampa di accesso all'interrato	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 2	cat. F3	centrale termica	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 3	cat. F3	centrale termica	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 4	cat. F3	magazzino comune	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 5	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 6	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 7	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 8	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 9	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 10	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 11	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 12	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 13	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 14	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 15	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 16	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 17	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 18	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 19	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 20	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 21	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 22	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 23	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 24	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 25	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 26	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 27	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 28	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 29	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 30	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 31	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 32	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 33	cat. F3	garage	Sez. B
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 34	cat. F3	garage	Sez. B



di accesso

Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 35	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 36	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 37	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 38	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 39	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 40	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 41	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 42	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 43	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 44	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 45	cat. F3	garage
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 46	cat. F3	locale pompe e vasca invarianza idraulica
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 47	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 48	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 49	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 50	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 51	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 52	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 53	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 54	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 55	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 56	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 57	cat. F3	accesso comune ai sub 52 - 56
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 58	cat. F3	accesso comune ai sub 50 - 55
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 59	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 60	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 61	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 62	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 63	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 64	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 65	cat. F3	appartamento con scoperto esclusivo
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 66	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 67	cat. F3	vano scala e ascensore comune ai sub 69 - 70 - 71 - 75 - 76
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 68	cat. F3	vano scala comune ai sub 72 - 73 - 74
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 69	cat. F3	appartamento



*[Firma manoscritta]*





Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 70	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 71	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 73	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 74	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 75	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 76	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 77	cat. F3	vano scala comune ai sub 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 78	cat. F3	negozio
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 79	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 80	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 81	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 82	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 83	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 84	cat. F3	appartamento
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 85	cat. F3	area scoperta comune ai sub 47-48-49-50- 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 86
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 86	cat. F3	ascensore comune ai sub 75-76
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 87	cat. F3	terrazza
Sez. B	Foglio 5	mapp. 787	sub. 88	cat. F3	terrazza

#### 4. STATO DI MANUNTENZIONE

L'intero complesso edilizio risulta essere, oltre che in stato pressoché d'abbandono e necessitante di un intervento di ripristino di tutte le opere di cantierizzazione, in pessimo stato di manutenzione per il quale sarà necessario considerare con particolare riguardo l'applicazione di un coefficiente di riduzione del valore venale, in quanto alcuni elementi costruttivi, di impiantistica, e di impermeabilizzazione necessiteranno di sostituzione per degrado.

Risulta  
- La g  
ager  
piar

- 80 - 81 -



*Handwritten signature*

7-48-49-50-  
57 - 58 - 59  
- 66 - 67 -  
74 - 75 - 76  
- 83 - 84 -



abbandono e  
essimo stato  
re riguardo  
ni elementi  
tituzione per

Risulta infatti:

- La guaina presente nei piani di copertura e nelle terrazze risulta al quanto degradata dagli agenti atmosferici, al punto di non essere più utilizzabile per l'impermeabilizzazione dei piani orizzontali esterni al fabbricato;





- Alcune  
in qua  
sotto i

- Alcune strutture della copertura, in materiale ligneo, risultano essere state a contatto con infiltrazioni, per tanto necessitano di un particolare intervento mirato anche mediante la loro sostituzione;



## 5. TIT

L'unità og

\_ Permess

\_ Permess

\_ Permess

\_ Proroga

11/02/201

\_ Permess

Allo stato

nonostante

opere di fi

- Le colonne di scarico delle acque reflue essendo a contatto con l'esterno e non avendo alcuna guaina di protezione necessitano della loro sostituzione;



## 6. REC

In relazio

preso visi

modifiche

difformità

forometric

ritiene le

sanzione c



- Alcune parti delle strutture in cls devono essere ripristinate sia per una questione estetica, in quanto realizzate a regola d'arte, sia per la presenza di crepe che però non influiscono sotto il profilo statico ma sulla corretta esecuzione dell'opera.



contatto con  
mediante la

## 5. TITOLI EDILIZI – AGIBILITA'

L'unità oggetto di liquidazione coatta è stata legittimata attraverso i seguenti titoli:

- \_ Permessi di Costruire n°205 del 14/12/2009 (1°stralcio)
- \_ Permessi di Costruire (in variante al P.C. n°205/09) n°063 del 28/06/2011
- \_ Permessi di Costruire (in variante al P.C. n°063/11) n° 84 del 19/07/2013 (2°stralcio)
- \_ Proroga del termine di efficacia del P.C. n°84/13 (trasmesso via PEC prot. n. 4068 del 11/02/2015)
- \_ Permessi di Costruire n° 5 del 02/03/2017 (3°stralcio)

Allo stato attuale i titoli edilizi sono decaduti per decorrenza dei termini di validità, ciò nonostante, essendo i volumi già edificati è possibile attivare l'ultimazione dei lavori per le opere di finitura e d'impiantistica, con una S.C.I.A. ai sensi del Dpr n°380/2001 e s.m.i.

non avendo

## 6. REGOLARITA' EDILIZIA – OPERE ABUSIVE – SANABILITA'

In relazione agli atti presenti presso il Comune di Mogliano Veneto, di cui lo scrivente ne ha preso visione e richiesto copia della documentazione, relativi alla costruzione e successive modifiche eseguite nel complesso edilizio di cui la presente, si sono riscontrate delle difformità prevalentemente nella suddivisione delle unità immobiliari, delle modifiche forometriche senza che ciò comporti aumenti di superfici e volumi. Per quanto riscontrato si ritiene le modifiche rientrino nella tipologia di opere abusive sanabili e che il costo di sanazione e spese tecniche possa essere quantificato in € 4'500.00



*Handwritten signature*



## 7. VINCOLI GIURIDICI

### 7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

7.1.4 Altre limitazioni d'uso:

7.1.4.1 Convenzione tra il Comune di Mogliano Veneto e la Cooperativa Edilizia ELIOS 2 soc.cooperativa stipulata il 31/03/2010 protocollo n 1615-rep n 4225 del dott. Davide Alberto Vitelli segretario generale del comune di Mogliano Veneto.

L'amministrazione comunale a fronte dei richiami normativi nazionali, D.L. 69/2013 convertito in Legge n. 98/2013 e D.L. 76/2020 convertito in Legge n. 120/2020, ritiene valida e vigente la Convenzione di Lottizzazione Rep. 4225 del 31.03.2010.

Sarà d'obbligo sottoscrivere il subentro / voltura della Convenzione richiamata provvedendo al deposito di opportuna polizza fideiussoria dell'importo complessivo di € 146.147,40.= a garanzia degli obblighi citati all'art. 3 tris e richiamati nell'art. 15e derivanti dalla "servitù non edificandi".

Inoltre, con riferimento alla Pratica Edilizia n 207/09 per realizzazione di un edificio ad uso residenziale e commerciale, si comunicano gli importi residui degli oneri e il costo di costruzione dovuti:

- pagamento 4<sup>a</sup> rata oneri di urbanizzazione per un totale di € 8.148,31 così suddivisi:

oneri di urbanizzazione primaria € 3.709,30 (art. 6 della Convenzione)

oneri di urbanizzazione secondaria € 4.439,00 (art. 7 della Convenzione)

Ai suddetti importi vanno sommati gli interessi legali calcolati a far data dall'11/11/2011 (scadenza 4<sup>a</sup> rata) al giorno dell'effettivo pagamento.

- pagamento 3<sup>a</sup> rata costo di costruzione per un totale di € 5.875,81 (art. 8 della Convenzione).

Pertanto, richiesta d'ulteriore idonea garanzia fidejussoria a copertura degli importi dovuti di cui sopra (€ 8.148,31 + interessi maturati + € 5.875,81)

Resta inteso che, essendo ad oggi decaduti i titoli edilizi legittimanti gli edifici in questione, l'eventuale presentazione di istanza di completamento delle opere ivi previste e non ancora realizzate, sarà subordinata alla corresponsione del costo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01.

Termini di validità della predetta convenzione, sono stati comunicati dal Comune di Mogliano Veneto mediante comunicazione inviata via pec al sottoscritto il

7.1.4.2

7.2 Vinc

7.2.1 Isc

a) Iscriz

S.P.A co

di Noale

n.6546 F

Importo

b) Iscriz

contro i

Padova

n.5897 F

Importo

7.2.2 Pi

7.2.3 Ip

Ipoteca

n.2628

c.f.FOA

ELIOS

dal dov

di euro

b) Decr

decreto

n.16 de

ELIOS

la som

22/12/2022 di cui copia

7.1.4.2 Atto con rep. n. 114173 del Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto del 25/03/2008 con il quale è stata costituita una servitù di passaggio senza possibilità di sosta da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di 3.00 mt., servitù a carico degli mapp. 693 e 694 e a favore del map. 49.

I lavori per la realizzazione della citata servitù sono stati eseguiti dalla Sig.ra Anna Cabrio, come espressamente previsto nella scrittura privata del 01/08/2019 sottoscritta tra la stessa e la Elios 2 Soc. Coop in Liquidazione Coatta Amministrativa

La strada potrà essere utilizzata dai proprietari dei mappali già indicati dal contratto del 2008, nonché dai futuri acquirenti degli immobili.

## 7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

### 7.2.1 Iscrizioni:

a) Iscrizione volontaria derivata da mutuo condizionato a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A contro impresa ELIOS 2 società cooperativa dinanzi al Notaio Dott. Salvatore Maiello di Noale in data 09/07/2009 repertorio 40.244/12.663 iscritta in data 20/07/2009 Reg. Part. n.6546 Reg. Gen. n.29137

Importo ipotecario €2'322'000,00 importo capitale €1'161'000,00

b) Iscrizione volontaria derivata da mutuo fondiario a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A contro impresa ELIOS 2 società cooperativa dinanzi al Notaio Dott. Carlo Martucci di Padova in data 20/07/2011 repertorio 88.083/17.447 iscritta in data 03/08/2011 Reg. Part. n.5897 Reg. Gen. n.28343

Importo ipotecario €4'286'000,00 importo capitale €2'143'000,00

### 7.2.2 Pignoramenti: Nessuna

7.2.3 *Ipoteca giudiziale:* a) Decreto ingiuntivo del 19/06/2014 del Tribunale di Treviso, Ipoteca giudiziale – 0281 decreto Ingiuntivo – Registro generale 17596 e Registro Particolare n.2628 presentazione n.4 del 03/07/2014 - a favore di Foa' Angelo c.f.FOANGL44T30L736O, contro ELIOS 2 – SOCIETA' COOPERATIVA si ingiunge alla ELIOS 2 SOCIETA' COOPERATIVA la somma di euro 60'000,00 oltre agli interessi legali dal dovuto al saldo effettivo, nonché a spese e competenze dell'intera procedura, per un totale di euro 65'000,00 il quale si è insinuato senza prelazione

b) Decreto ingiuntivo del 07/07/2014 del Tribunale di Venezia, Ipoteca giudiziale – 0281 decreto Ingiuntivo – Registro generale 21462 e Registro Particolare n.3202 presentazione n.16 del 04/08/2014 - a favore di Marinetti Alberto c.f.MRNLRT65M10L736X, contro ELIOS 2 – SOCIETA' COOPERATIVA si ingiunge alla ELIOS 2 SOCIETA' COOPERATIVA la somma di euro 25'000,00 oltre agli interessi legali dal dovuto al saldo effettivo, nonché a

spese e competenze dell'intera procedura, per un totale di euro 25'000,00 il quale si è esclusivo  
insinuato senza prelazione

c) Domanda Giudiziale del 05/12/2017 del Tribunale di Venezia, 512 Esecuzione in forma Agenzia c  
specifica- Registro generale 43145 e Registro Particolare n.29676 presentazione n.47 del Agenzia c  
14/12/2017 - a favore di Bianco Matteo c.f. BNCMTT85R28B300V, contro ELIOS 2 - Agenzie i  
SOCIETA' COOPERATIVA si giunge alla ELIOS 2 SOCIETA' COOPERATIVA.

7.2.4 Altre limitazione d'uso: Nessuna

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spese relative all'ultimazione delle parti comuni (stimate):	€ 0,00

## 9. FORMALITA' D'INTESTAZIONI ATTUALE:

Dall'esame della documentazione si evince che la ELIOS 2 SOCIETA' COOPERATIVA s.c a  
r.l. ha acquisito il diritto di proprietà dell'area dove ora sorgono i fabbricati oggetto di perizia,  
mediante:

- atto di compravendita redatto dal notaio Giuseppe Rasulo di Spinea in data 29/01/2010  
repertorio n°54900 registrato a Venezia 2 il data 02/02/2010 e trascritto a Treviso il  
0/02/2010 ai n°. 3856/2531, e successivo atto di conferma redatto dal notaio Carlo  
Martucci di Padova in data 29/07/2011 repertorio n°88082 trascritto a Padova 1 il  
02/08/2011 al n. 13503 Serie 1T;
- atto di compravendita redato dal notaio Salvatore Maiello di Noale in data 09/07/2009  
repertorio 40243 registrato a Venezia 2 il 24/07/2009 al n 9434 serie 1T trascritto a  
Treviso il 28/07/2009 ai nn. 29135/17872 e trascritto a Treviso il 28/07/2009 ai nn.  
29136/17873
- atto di compravendita redato dal notaio Salvatore Maiello di Noale in data 06/11/2008  
repertorio 39186 registrato a Venezia 2 il 18/11/2008 al n 15510 serie 1T e trascritto a  
Treviso il 21/11/2008 ai nn. 45062/28192

## 10. CRITERI DI VALUTAZIONE UNITA':

### 10.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche  
estrinseche ed intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di  
stima sintetica a seguito di confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona a nuovo.  
per edifici di riferimento, compresa l'incidenza dell'area, determinandone comunque una  
diversità di valori tra unità immobiliari con parti comuni ed unità immobiliare con parti ad uso

10.2 Font  
Agenzia c  
Agenzia c  
Agenzie i  
10.3 Dete  
La definit  
tra i valo  
Comune c  
commerci  
11. CA





quale si è esclusivo (scoperto destinato a giardino, accessi all'alloggio).

### 10.2 Fonti di informazione:

ne in forma Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati)  
ne n.47 del Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità immobiliare  
ELIOS 2 – Agenzie immobiliari locali del Comune di Mogliano Veneto e del Comune di Preganziol.

### 10.3 Determinazione valore unitario:

La definizione del valore unitario di stima, è stato eseguito mediante la media aritmetica a mq tra i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate e i valori forniti dalle agenzie immobiliari del Comune di Mogliano Veneto, determinando in tal senso un valore medio di mercato al mq commerciale pari ad €/mq 1'400,00

## 11. CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE

### Fabbricato A

DESTINAZIONE	TIPO	IDENT.	SUPERFICI	COEFF. DEST.	VALORE FINALE	
Appartamento	Duplex	A1	83,25	1	€ 116.550,00	
Terrazza			0,00	0,3	€ 0,00	
Garage			3	46,27	0,6	€ 38.866,80
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				46,37	0,01	€ 649,18
Appartamento	Duplex	A2	88,16	1	€ 123.424,00	
Terrazza			0,00	0,3	€ 0,00	
Garage			6	33,11	0,6	€ 27.812,40
Magazzino				19,83	0,5	€ 13.881,00
Scopeto esclusivo				49,51	0,01	€ 693,14
Appartamento	Duplex	A3	89,51	1	€ 125.314,00	
Terrazza			0,00	0,3	€ 0,00	
Garage			11	34,61	0,6	€ 29.072,40
Magazzino				13,97	0,5	€ 9.779,00
Scopeto esclusivo				49,51	0,01	€ 693,14
Appartamento	Duplex	A4	83,28	1	€ 116.592,00	
Terrazza			0,00	0,3	€ 0,00	
Garage			14	32,58	0,6	€ 27.367,20
Magazzino				32,56	0,5	€ 22.792,00
Scopeto esclusivo				48,24	0,01	€ 675,36
Appartamento	Duplex	A5	88,62	1	€ 124.068,00	
Terrazza			0,00	0,3	€ 0,00	
Garage			13	43,14	0,6	€ 36.237,60
Magazzino				27,45	0,5	€ 19.215,00
Scopeto esclusivo				58,51	0,01	€ 819,14
Appartamento	Duplex	A6	95,16	1	€ 133.224,00	
Terrazza			0,00	0,3	€ 0,00	
Garage			12	33,80	0,6	€ 28.392,00
Magazzino				37,79	0,5	€ 26.453,00
Scopeto esclusivo				41,90	0,01	€ 586,60
Appartamento	Duplex	A7	94,31	1	€ 132.034,00	
Terrazza			0,00	0,3	€ 0,00	
Garage			5	43,76	0,6	€ 36.758,40
Magazzino				14,29	0,5	€ 10.003,00
Scopeto esclusivo				41,74	0,01	€ 584,36
Appartamento	Duplex	A8	88,82	1	€ 124.348,00	
Terrazza			0,00	0,3	€ 0,00	
Garage			4	31,00	0,6	€ 26.040,00
Magazzino				49,88	0,5	€ 34.916,00
Scopeto esclusivo				42,43	0,01	€ 594,02
Appartamento	Attico 4 camere	A9	159,84	1	€ 223.776,00	
Terrazza			77,12	0,3	€ 32.390,40	
Garage			0,00	0,6	€ 0,00	
Magazzino			0,00	0,5	€ 0,00	
Scopeto esclusivo			0,00	0,01	€ 0,00	
Appartamento	Attico 3 camere	A10	118,80	1	€ 166.320,00	
Terrazza			36,10	0,3	€ 15.162,00	
Garage			0,00	0,6	€ 0,00	
Magazzino			0,00	0,5	€ 0,00	
Scopeto esclusivo			0,00	0,01	€ 0,00	



ATIVA s.c a

to di perizia,

29/01/2010

a Treviso il

notaio Carlo

Padova 1 il

07/2009

ritto a

ai nn.

11/2008

ascritto a

caratteristiche

o il criterio di

zona a nuovo,

omunque una

on parti ad uso



## Fabbricato B

DESTINAZIONE	TIPO	IDENT.	SUPERFICI	COEFF. DEST.	VALORE FINALE	
Appartamento	Mini app.	B1	47,70	1	€ 66.780,00	
Terrazza				0,00	€ 0,00	
Garage			35	16,14	0,6	€ 13.557,60
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				38,89	0,01	€ 544,46
Appartamento	Mini app.	B2	46,83	1	€ 65.562,00	
Terrazza				0,00	€ 0,00	
Garage			29	24,44	0,6	€ 20.529,60
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				29,55	0,01	€ 413,70
Appartamento	Mini app.	B3	47,20	1	€ 66.080,00	
Terrazza				0,00	€ 0,00	
Garage			27	19,52	0,6	€ 16.396,80
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				22,93	0,01	€ 321,02
Appartamento	Mini app.	B4	58,75	1	€ 82.250,00	
Terrazza				0,00	€ 0,00	
Garage			14	25,06	0,6	€ 21.050,40
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				45,78	0,01	€ 640,92
Appartamento	Mini app.	B5	57,24	1	€ 80.136,00	
Terrazza				0,00	€ 0,00	
Garage			26	20,13	0,6	€ 16.909,20
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				63,42	0,01	€ 887,88
Appartamento	Mini app.	B6	57,19	1	€ 80.066,00	
Terrazza				0,00	€ 0,00	
Garage			15	20,91	0,6	€ 17.564,40
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				41,00	0,01	€ 574,00
Appartamento	Mini app.	B7	65,66	1	€ 91.924,00	
Terrazza				0,00	€ 0,00	
Garage			38	16,55	0,6	€ 13.902,00
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				60,45	0,01	€ 846,30
Appartamento	Midi app.	B8	65,05	1	€ 91.070,00	
Terrazza				2,50	0,3	€ 1.050,00
Garage			4	16,32	0,6	€ 13.708,80
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	Mini app.	B9	48,15	1	€ 67.410,00	
Terrazza				2,50	0,3	€ 1.050,00
Garage			8	19,38	0,6	€ 16.279,20
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	Mini app.	B10	50,31	1	€ 70.434,00	
Terrazza				2,50	0,3	€ 1.050,00
Garage			7	22,42	0,6	€ 18.832,80
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	Midi app.	B11	77,09	1	€ 107.926,00	
Terrazza				9,85	0,3	€ 4.137,00
Garage			31	37,19	0,6	€ 31.239,60
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	App. 2 camere	B12	87,57	1	€ 122.598,00	
Terrazza				22,42	0,3	€ 9.416,40
Garage			37	16,46	0,6	€ 13.826,40
Garage			36	15,02	0,6	€ 12.616,80
Scopeto esclusivo				0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	Midi app.	B13	65,46	1	€ 91.644,00	
Terrazza				14,64	0,3	€ 6.148,80
Garage			9	18,39	0,6	€ 15.447,60
Garage			10	19,12	0,6	€ 16.060,80
Scopeto esclusivo				0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	App. 2 camere	B14	76,49	1	€ 107.086,00	
Terrazza				63,20	0,3	€ 26.544,00
Garage			39	41,86	0,6	€ 35.162,40
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	Mini app.	B15	54,24	1	€ 75.936,00	
Terrazza				47,63	0,3	€ 20.004,60
Garage			33	45,22	0,6	€ 37.984,80
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	Attico 2 camere	B16	118,01	1	€ 165.214,00	
Terrazza				69,74	0,3	€ 29.290,80
Garage			23	57,12	0,6	€ 47.980,80
Magazzino				0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo				0,00	0,01	€ 0,00



00021589  
00013488  
4578-00088  
10001110100  
00008868  
02/03/2023 15:15:03  
554189700591420  
01210978194805  
M1E0001  
SEF01/00



## Fabbricato C

DESTINAZIONE	TIPO	IDENT.	SUPERFICI	COEFF. DEST.	VALORE FINALE
Appartamento	Mini app	C1	46,00	1	€ 64.400,00
Terrazza			5,39	0,3	€ 2.263,80
Garage		17	34,73	0,6	€ 29.173,20
Magazzino			0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo			0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	Mini app	C2	49,66	1	€ 69.524,00
Terrazza			29,30	0,3	€ 12.306,00
Garage		37	22,37	0,6	€ 18.790,80
Magazzino			0,00	0,6	€ 0,00
Scopeto esclusivo			0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	Mini app	C3	50,55	1	€ 70.770,00
Terrazza			16,30	0,3	€ 6.846,00
Garage		41	26,40	0,6	€ 22.176,00
Magazzino			0,00	0,6	€ 0,00
Scopeto esclusivo			0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	Mini app	C4	50,40	1	€ 70.560,00
Terrazza			29,30	0,3	€ 12.306,00
Garage		28	19,55	0,6	€ 16.422,00
Magazzino			0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo			0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	App. 2 camere	C5	58,48	1	€ 81.872,00
Terrazza			6,42	0,3	€ 2.696,40
Garage		24	28,28	0,6	€ 23.755,20
Magazzino			0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo			0,00	0,01	€ 0,00
Appartamento	App. 2 camere	C6	96,99	1	€ 135.786,00
Terrazza			55,89	0,3	€ 23.473,80
Garage		25	37,96	0,6	€ 31.886,40
Magazzino			0,00	0,5	€ 0,00
Scopeto esclusivo			0,00	0,01	€ 0,00

## Negozi garage e magazzini liberi

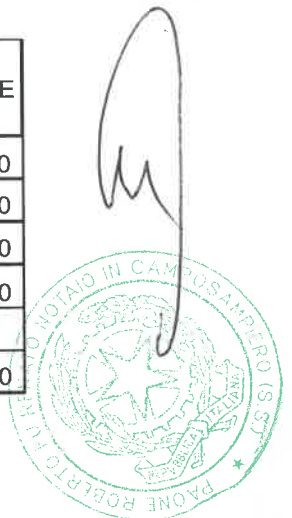
Garage	1	65,34	0,6	€ 54.885,60
Garage	2	53,67	0,6	€ 45.082,80
Garage	16	32,21	0,6	€ 27.056,40
Garage	18	37,28	0,6	€ 31.315,20
Garage	19	15,69	0,6	€ 13.179,60
Garage	20	17,27	0,6	€ 14.506,80
Garage	21	25,76	0,6	€ 21.638,40
Garage	22	44,55	0,6	€ 37.422,00
Negozio		183,48	1	€ 256.872,00

## Riepilogo

				VALORE FINALE
FABBRICATO "A"				€ 1.914.080,00
FABBRICATO "B"				€ 1.826.090,00
FABBRICATO "C"				€ 695.002,00
ALTRE UNITA'				€ 501.956,00
AREA SCOPERTA				€ -
TOTALE				€ 4.937.128,00



*Handwritten signature*



## 12. STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO ATTUALIZZATO

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

Valore finale totale = €. 4'937'128,00

€. 4'937'128,00 x 0.48 (1) x 0.85 (2) x 0.69 (3) x 1.00 (4) x 0.98 (5) = €. 1'362'102,26  
che si arrotondano ad €. 1'362'000,00 euro unmilionetrecentosessantaduemila/00

NOTE: adeguamenti e correzioni di stima

- (1) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per opere al grezzo
- (2) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per assenza di garanzia per vizi;
- (3) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per vetustà e condizioni opere interne/esterne;
- (4) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per stato di possesso
- (5) Coeff. Riduttivo-deprezzamento per vincoli

## 13. CONCLUSIONI

A conclusione del presente rapporto peritale, lo scrivente attribuisce complessivamente al complesso edilizio nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ovvero allo stato grezzo, di tipo residenziale e parte commerciale di complessivi 32 alloggi, 40 pertinenze a garage e negozio, come in precedenza descritti, con assoluta oggettività un valore pari a

€ 1'362'103,00. arrotondato ad **1'362'000,00 (euro unmilionetrecentosessantaduemila/00)**.

La vendita giudiziaria non presta le garanzie artt. 1490 e 1448 del C.C.: vizi della cosa - Lesione (art.2922 C.C.), nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art.1490 C.C), essa non può essere impugnata per causa di lesione (art.1448 C.C.).

Tutta la documentazione e atti amministrativi citati nel presente rapporto di stima, nonché altro rilievo fotografico, sono raccolti in un separato tomo.

Martellago, li

Firma

Allegati:

- Estratto mappa

- \* Estratto P.I.



Repertorio n. *M5878*

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

REPUBBLICA ITALIANA

del presente  
del quale si  
inteso ai fini

L'anno duemilaventitre oggi sei Marzo in Camposampiero (PD) via Montegrappa n. 2.

Innanzi a me dott. Roberto Paone Notaio residente in Camposampiero con studio in Via Montegrappa n.2, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Padova,

è presente il signor

2'102,26  
la/00

CAMPAGNARO geom.MATTEO nato a Venezia il 07/04/1967, con studio in Martellago via Fapanni 43, iscritto al Collegio dei Geometri di Venezia al n.1674, della cui identità personale io Notaio certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

zi;  
zioni opere

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte da persona di mia fiducia e parte da me Notaio e da me letto al comparente, che da me interpellato lo approva e lo sottoscrive alle ore

Occupà pagine una fin qui di un foglio.

ssivamente al  
ato grezzo, di  
a garage e

uemila/00).

i della cosa -

vizi della cosa

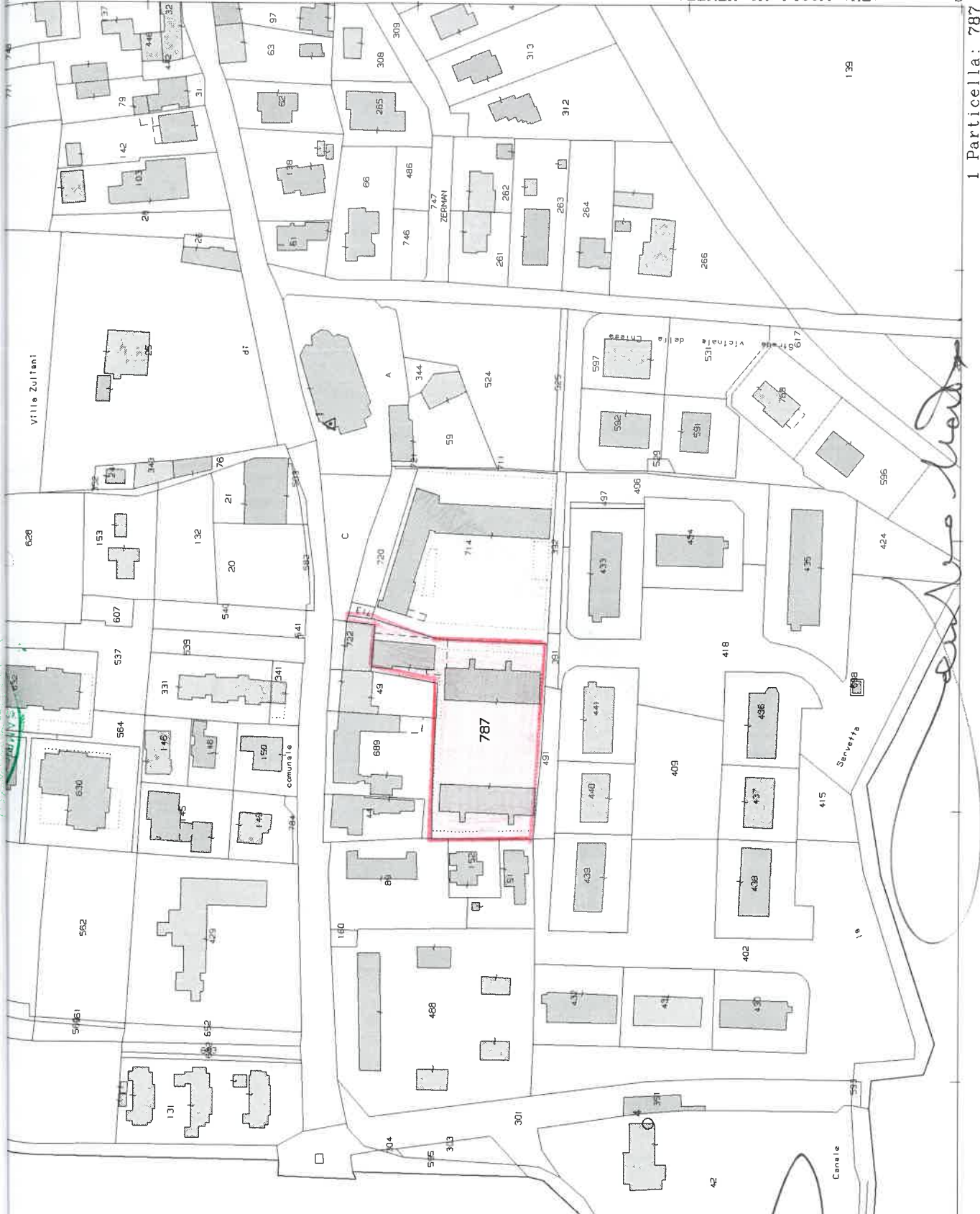
C).

stima, nonché

*2*  
*Mat*







1 Particella: 787

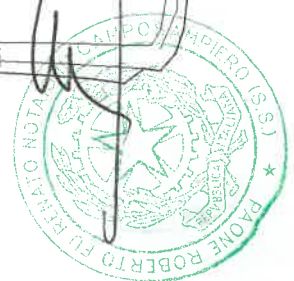


**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**  
**MACRA DA BOLLO €2,00**  
DUE/00

**PAONE ROBERTO FU RIVA**  
NOTAIO  
PIAZZA CAMPOPIERO 15, S. I. S. I.  
36010 MONTebelluna (VI)

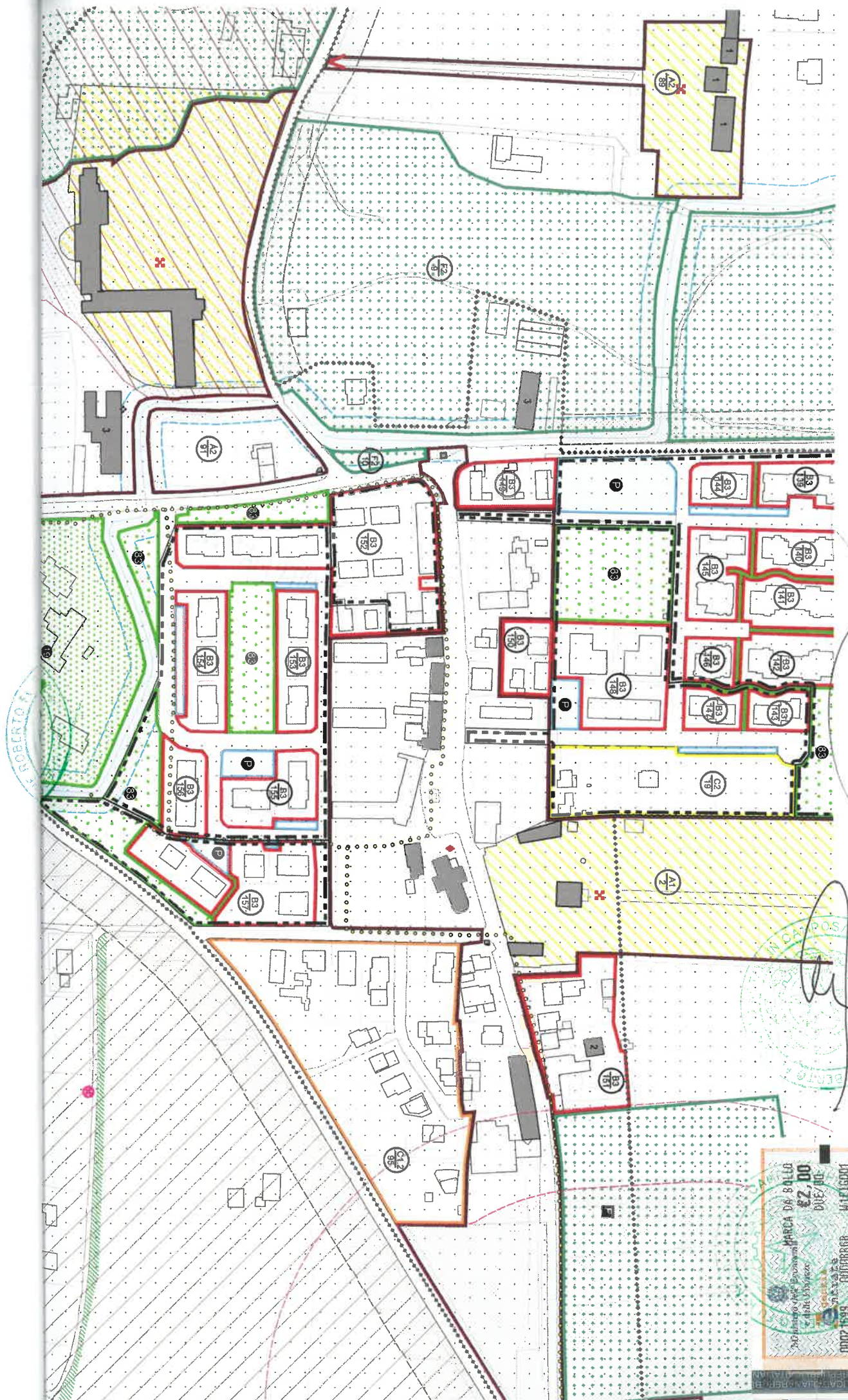
00021599 00008868 41E16001  
00018887 09/03/2022 11:09:37  
4578-00087 6681C560EDFFD2A4  
IDENTIFICATIVO : 01201615750533

0 1 20 161575 053 3

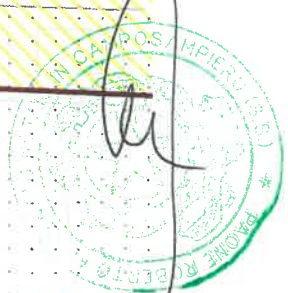


E=2200





*Handwritten signature*



MARCA DA BULLA \$2.00  
 DUEX/AL  
 0002 1599 00000888 W1E16001  
 00020019 28/10/2022 11:24:08  
 0570-00007 23472683DF0F9F26  
 IDENTIFICATIVO 01210379664065

0 1 21 097966 406 5

