

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.D. Dr.ssa NICOLETTA LOLLI

FALLIMENTO N. 76N/2009

della società **SAGITTARIO GROUP S.R.L.**

C.F. 03731130286, con sede legale in Noventa Padovana, Pd.

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 76 del 11.06.2009, del Tribunale di Padova -
trascritta a Padova il 23.02.2010 ai nn. 6916 R.G. e 4264 R.P.

Curatore fallimentare: dr.ssa **Monica Incerti** - Padova.

RELAZIONE TECNICA

C.T.U.: arch. **Marco Calderone** - Padova.

La presente **RELAZIONE TECNICA** - relativa:

- all'individuazione dei **beni** e dei **diritti immobiliari** acquisiti alla procedura e dei relativi **gravami** e **formalità** - **iscrizioni** e **trascrizioni** a carico ed a favore, mediante ricerche presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II.;
- alla **stima del valore dei beni immobili**,

SI COMPONE DI N. 2 FASCICOLI:

- **FASCICOLO N. 1** **RELAZIONE** ed **ALLEGATI**
Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - catasto e la Conservatoria dei RR.II. di PADOVA - **BENI E DIRITTI IMMOBILIARI ACQUISITI ALLA PROCEDURA** - NOTE E TITOLI DI ACQUISTO - CESSIONI - VARIAZIONI CATASTALI - GRAVAMI E FORMALITÀ - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO ED A FAVORE.
- **FASCICOLO N. 2** **RELAZIONE** ed **ALLEGATI**
RELAZIONE DI STIMA, descrizione e stima del valore dei beni acquisiti alla procedura
- **LOTTO UNICO** - BENI NN. 1÷37 -

FASCICOLO N. 2 DI 2

RELAZIONE TECNICA

STIMA DEL VALORE DEI BENI

DIRITTI PERIZIATI - QUALITÀ - UBICAZIONE / DITTA INTESATA - DIRITTI / IDENTIFICAZIONE CATASTALE / PROVENIENZA DEI BENI - ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI / DESCRIZIONE - CONSISTENZA - DESTINAZIONE URBANISTICA - REGOLARITÀ EDILIZIA / OCCUPAZIONE / DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI, QUOTA ACQUISITA ALLA PROCEDURA, DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA - VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA / CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DEI BENI / ALLEGATI

- LOTTO UNICO - BENI NN. 1÷37 -

4
8
12

16

— — —
■ — INDICE

	▪ PREMESSA	PAGG.	3
20	▪ DIRITTO PERIZIATO - QUALITÀ - UBICAZIONE	PAGG.	3÷4
	▪ DITTA INTESTATA - QUOTE E DIRITTI IMMOBILIARI	PAGG.	4÷5
24	▪ DESCRIZIONE GENERALE	PAGG.	5÷7
	▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONSISTENZA - CONFINI	PAGG.	7÷10
28	▪ PROVENIENZA DEI BENI – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - ANNOTAMENTI	FASCICOLO N. 1	
	▪ DESTINAZIONE URBANISTICA	PAGG.	20
32	▪ REGOLARITÀ EDILIZIA - TITOLI EDILIZI ESISTENTI OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ E/O ILLEGITTIME - ACCORDO TRANSATTIVO OPERE ESEGUITE IN ADEMPIMENTO ALL'ACCORDO TRANSATTIVO		
36	▪ ULTERIORI ADEMPIMENTI A CARICO DEGLI AGGIUDICATARI DEGLI IMMOBILI	PAGG.	21÷25
	▪ OCCUPAZIONE	PAGG.	25
40	▪ DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI, QUOTA ACQUISITA ALLA PROCEDURA, DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA		
44	▪ VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	PAGG.	25÷26
	▪ STIMA DEL VALORE DEI BENI - TABELLA A	PAGG.	26÷29
48	▪ ALLEGATI	PAGG.	29

— — —

RELAZIONE TECNICA

DESCRIZIONE E STIMA DEL VALORE

– LOTTO UNICO - BENI NN. 1÷37 –

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO - Pd
VIA GIORGIONE - VIALE VENEZIA - quartiere Ferrari

■ – PREMESSA.

Per la particolarità dei beni immobili periziati, come in seguito descritti – n. 37 unità immobiliari (u.i.u.) ad uso box-auto, posti auto - posti moto, con quote di comproprietà su altre u.i.u. e varie parti comuni, ubicati nel comune piano interrato di un maggior complesso immobiliare di tipo condominale, per la necessità di completare unitariamente le opere edili ed impiantistiche e le pratiche tecniche ed amministrative (certificazioni impiantistiche e di conformità, di prevenzione incendi e compartimentazioni, nuova agibilità, ...) – **si predilige la riunione dei beni stessi in un LOTTO UNICO, distinguendo tuttavia per ogni singola unità l'identificazione catastale, la descrizione e la consistenza ed il valore di stima – LOTTO UNICO SUDDIVISO IN N. 37 UNITÀ – in modo tale da consentire alla Procedura**, in via alternativa ed a fronte di eventuali opportunità, **anche la cessione delle singole unità immobiliari.**

■ – DIRITTO PERIZIATO - QUALITÀ - UBICAZIONE.

– LOTTO UNICO SUDDIVISO IN N. 37 UNITÀ –

Intera piena proprietà di n. 37 u.i.u. ad uso autorimessa (box - posti auto - posti moto - u.i.u. identificate al N.C.E.U. fg. 10, mapp. 607, subb. nn. 166÷169 - 171÷177 - 186÷211), con proporzionale **comproprietà – per quote diverse – nota -1-** – **di n. 3 u.i.u. ad uso autorimessa** (posti auto coperti - u.i.u. identificate ai subb. nn. 152÷154), di ulteriori u.i.u. (posti auto, box, vani tecnici,

80 ... - u.i.u. ai subb. nn. 178÷185) e di altre **parti comuni** (rampe carrabili, corsie
di manovra, vani tecnici, area coperta e scoperta comune all'intero fabbricato),
unità tutte ubicate al piano interrato del maggior complesso immobiliare
a destinazione residenziale e commerciale, edificato su terreno coperto e
84 scoperto comune (identificato al N.C.T.R. fg. 10, mapp. 607 di ha 00.82.34 = m²
8.234) **sito in comune di Camposampiero, Pd, nell'isolato urbano**
compreso tra via A. Palladio, Piazza Europa Unita, viale Venezia, via G.
Giorgione (con accesso alle u.i.u. interrate dalle rampe carrabili).

88 Nota -1- per quanto emerso dalle ricerche presso la conservatoria dei RR.II. ed
il catasto – **cfr. fascicolo n. 1 di relazione –**

- le u.i.u. ai subb. **152÷154** del piano interrato identificano n. 3
posti auto **in comproprietà, per quote non definite**, tra la
92 società Sagittario Group S.r.l. e la società Tiemme Costruzioni
Edili S.p.A.
- le u.i.u. ai subb. nn. **178÷185** del medesimo piano interrato
identificano, con rampe e corsie carrabili, **parti comuni in**
comproprietà tra le u.i.u. private ubicate nel medesimo piano
96 interrato (proprietà Sagittario Group S.r.l. i subb. 166÷169 -
171÷177 - 186÷198; proprietà Immobiliare Margherita S.r.l. il
subb. 143; proprietà Zacchia S.r.l. il sub. 144; proprietà Glass Due
S.a.s. il sub. 145; proprietà Tiemme Costruzioni Edili S.p.A. il sub.
100 146; proprietà Valentini Michele il sub. 170; proprietà La Raisa
Soc. Coop. il sub. 212),

104 – DITTA INTESTATA - QUOTE E DIRITTI IMMOBILIARI

Società **Sagittario Group S.r.l.**, con sede legale in Noventa Padovana, Pd, C.F.

03731130286 – **intera piena proprietà e quote di comproprietà indivisa.**

■ – DESCRIZIONE GENERALE

– cfr. documentazione fotografica –

108 Trattasi di n. **37 u.i.u. ad uso autorimessa** (catastralmente identificate in cat. C/6, box - posti auto - posti moto) costituenti porzione di un maggior piano interrato, comprendente anche ulteriori unità di ditte estranee, ubicato in un complesso immobiliare di tipo condominiale, a prevalente destinazione residenziale e
112 commerciale.

Il complesso, edificato nella prima metà degli anni '80, si articola su di un comune basamento ai piani interrato (adibito ad uso autorimesse e vani magazzino ed accessori tecnici) e terra (ove prevalgono unità commerciali con porticati) e da n. 4
116 distinti blocchi in elevazione (3 blocchi gemellari a conformazione planimetrica a stella ed un blocco di sagoma rettangolare), di ulteriori 3 piani ciascuno (piani primo, secondo e terzo, ove sono ubicate in prevalenza unità residenziali), è stato realizzato secondo i consueti criteri dell'edilizia civile di tipo corrente: opere di fondazione in
120 c.a., di tipo misto, a platea (per le porzioni con interrato) e a travi continue e plinti; strutture di elevazione a telaio pilastri-travi in c.a., solai in laterocemento (piani fuori terra) o a lastra (tipo predall per i solai di compartimentazione con requisiti REI per il piano interrato); cordoli, solette ed aggetti in c.a.; murature di tamponamento,
124 tramezze e divisori in blocchi di laterizio; rivestimenti interni ed esterni in intonaco al civile, con rivestimento esterno e tinteggiatura interna; soglie e bancali in pietra.

Le unità periziate sono ubicate al piano interrato, con doppio accesso, con rampe carrabili, dalla viabilità pubblica, con affaccio su via Giorgione; dalle rampe carrabili si
128 raggiunge al piano interrato la viabilità comune alle unità periziate e ad altre unità di ditte terze.

Il piano interrato presenta i consueti caratteri tipologici e costruttivi della tipologia e

132 dell'epoca di realizzazione: pi lastratura interna in c.a., pavimento in cemento liscio
(su platea in c.a.), solaio di copertura a lastre tipo predall, divisori in blocchi di
cemento e di laterizio.

Dalle rampe carrabili si raggiunge al piano interrato la viabilità comune alle unità
periziate e ad altre unità di ditte terze.

136 Al sopralluogo le condizioni interne dei beni sono apparse nelle tipiche condizioni
riferibili alla tipologia di opera ed alla generale vetustà quasi trentennale dei beni,
con assenza di manutenzioni ed in stato di sostanziale abbandono dopo gli interventi
del 2006-2008 (cambio d'uso ed opere impiantistiche e di prevenzione incendi
140 effettuate dalla Sagittario Group S.r.l.); **si sono riscontrate**, soprattutto nelle corsie
carrabili e nelle u.i.u. e nei vani tecnici comuni ai comproprietari del piano interrato,
diffuse infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura soprastante (in parte
posto in proiezione dei fabbricati soprastanti ed in parte in corrispondenza di
144 porticati, logge, terrazze ed aree esterne) **con presenza di gocciolamenti,**
efflorescenze, calcificazioni ed ulteriori localizzate infiltrazioni d'acqua di
falda dalla muratura-platea di contenimento contro terra.

Come in seguito riferito necessita provvedere all'adeguamento ed al
148 **completamento delle opere edili ed impiantistiche**, anche con riferimento alle
prescrizioni per la prevenzione incendi, con relative **pratiche amministrative,**
di prevenzione incendi, agibilità, certificazioni impiantistiche e tecniche, ...,
alla luce tanto delle incompletezze delle stesse, quanto delle modifiche delle opere
152 eseguite in adempimento all'accordo transattivo (demolizione muro divisorio - cfr
paragrafi relativi alla regolarità edilizia dei beni), con relative esigenze di prevedere
nuove compartimentazioni antincendio, al fine di perseguire l'ottenimento di un
nuovo certificato di agibilità dei locali.

156 Dovrà altresì essere cura ed onere degli stessi aggiudicatari, in accordo con le
restanti ditte comproprietarie, regolamentare l'utilizzo degli spazi comuni (rampe e
cancelli, viabilità, utenze, luce, ...) e dell'impiantistica specifica (serbatoio
160 antincendio, pompe, quadri elettrici, ...) mantenuti, ancora come da accordo
transattivo, sugli spazi comuni, eventualmente anche a mezzo di costituzione di
ulteriori idonee reciproche servitù (anche da trasciversi presso la conservatoria dei
RR. II.).

164  – IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONSISTENZA - CONFINI

– cfr. All. nn. 1.1–1.57 - schema grafico All. B –

164 LOTTO UNICO – **intera piena proprietà di n. 37 u.i.u. ad uso autorimessa**
(box - posti auto - posti moto) identificate al **N.C.E.U.** fg. **10**,
mapp. **607**, subb. nn. **166÷169 - 171÷177 - 186÷211**
168 (porzioni degli ex subb. 147-148-149-150-151),
– **comproprietà – per quote diverse – nota ⁻¹⁻ – di n. 3 u.i.u.**
ad uso autorimessa (posti auto coperti) identificate al **N.C.E.U.**
fg. **10**, mapp. **607**, subb. nn. **152÷154** e di ulteriori u.i.u. ai
172 subb. nn. **178÷185** (posti auto, box, vani tecnici, ...) e delle altre
parti comuni (rampe carrabili, corsie di manovra, vani tecnici,
area coperta e scoperta comune all'intero fabbricato),
unità tutte ubicate al piano interrato del maggior complesso
176 immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, edificato su
terreno coperto e scoperto comune identificato al **N.C.T.R.** fg. **10**,
mapp. **607** di ha **00.82.34 = m² 8.234 – cfr. all. nn. 1.1÷1.3 –**
Nota ⁻¹⁻ – Le u.i.u. ai subb. **152÷154** del piano interrato
180 identificano n. 3 posti auto **in comproprietà, per**
quote non definite, tra la società **Sagittario Group**

S.r.l. e la società **Tiemme Costruzioni Edili S.p.A.**

- Le u.i.u. ai subb. nn. **178÷185** del medesimo piano interrato identificano, con rampe e corsie carrabili, **parti comuni in comproprietà** tra le u.i.u. private ubicate nel medesimo piano interrato (proprietà **Sagittario Group S.r.l.** i subb. 166÷169 - 171÷177 - 186÷198; proprietà **Immobiliare Margherita S.r.l.** il subb. 143; proprietà **Zacchia S.r.l.** il sub. 144; proprietà **Glass Due S.a.s.** il sub. 145; proprietà **Tiemme Costruzioni Edili S.p.A.** il sub. 146; proprietà **Valentini Michele** il sub. 170; proprietà **La Raisa Soc. Coop.** il sub. 212),

il tutto come da dettaglio che segue:

- **intera piena proprietà di n. 37 u.i.u. ad uso autorimessa** (box - posti auto - posti moto) identificate al **N.C.E.U.** fg. **10**, mapp. **607**, subb. nn. **166÷169 - 171÷177 - 186÷211**

U.i.u. censite al

unità n. 1 – cfr. all. n. 1.2 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	166	–	C/6	2	32 m ²	71,06
CONSISTENZA - box-auto -		altezza interna	ml	3,25	- dimensioni	ml
		4,50x7,15 = superficie	m ²	32,17		

unità n. 2 – cfr. all. n. 1.3 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€	
208	box-auto - piano int.	167	-	C/6	2	40 m ²	88,83
	CONSISTENZA - box-auto -	altezza	interna	ml	3,25	- dimensioni	ml
		4,50x8,90 = superficie m ² 40,05					
	unità n. 3 – cfr. all. n. 1.4 –						
212	<u>N.C.E.U.</u> – Camposampiero, Pd, fg. 10 , mapp. 607						
	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€	
	box-auto - piano int.	168	-	C/6	2	22 m ²	48,86
	CONSISTENZA - box-auto -	altezza	interna	ml	3,25	- dimensioni	ml
216		5,10x4,55 = superficie m ² 23,20					
	unità n. 4 – cfr. all. n. 1.5 –						
	<u>N.C.E.U.</u> – Camposampiero, Pd, fg. 10 , mapp. 607						
	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€	
220	box-auto - piano int.	169	-	C/6	2	22 m ²	48,86
	CONSISTENZA - box-auto -	altezza	interna	ml	3,25	- dimensioni	ml
		5,10x4,40 = superficie m ² 22,44					
	unità n. 5 – cfr. all. n. 1.6 –						
224	<u>N.C.E.U.</u> – Camposampiero, Pd, fg. 10 , mapp. 607						
	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€	
	posto auto - piano int.	171	-	C/6	1	20 m ²	37,18
	CONSISTENZA - posto-auto -	altezza	interna	ml	3,25	- dimensioni	ml
228		4,25x4,00 = superficie m ² 17,00					
	unità n. 6 – cfr. all. n. 1.7 –						
	<u>N.C.E.U.</u> – Camposampiero, Pd, fg. 10 , mapp. 607						
	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€	

232 **posto auto** - piano int. **172** - C/6 1 23 m² 42,76

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,45x4,75 = superficie m² 21,13

unità n. 7 - cfr. all. n. 1.8 -

236 **N.C.E.U.** - Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
-------	------	------	-----	-------	-------

posto auto - piano int. **173** - C/6 1 23 m² 42,76

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,70x4,75 = superficie m² 22,32

unità n. 8 - cfr. all. n. 1.9 -

240 **N.C.E.U.** - Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
-------	------	------	-----	-------	-------

244 **box-auto** - piano int. **174** - C/6 2 53 m² 117,70

CONSISTENZA - box-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
12,05x4,50 = superficie m² 54,22

unità n. 9 - cfr. all. n. 1.10 -

248 **N.C.E.U.** - Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
-------	------	------	-----	-------	-------

box-auto - piano int. **175** - C/6 2 35 m² 77,73

CONSISTENZA - box-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,55x7,75 = superficie m² 35,26

unità n. 10 - cfr. all. n. 1.11 -

252 **N.C.E.U.** - Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
-------	------	------	-----	-------	-------

256 **box-auto** - piano int. **176** - C/6 2 34 m² 75,51

CONSISTENZA - box-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,50x7,75 = superficie m² 34,87

unità n. 11 – cfr. all. n. 1.12 –

N.C.E.U. – Comune di Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. n. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	177	–	C/6	2	32 m ²	71,06

CONSISTENZA - box-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,15x7,75 = superficie m² 32,16

unità n. 12 – cfr. all. n. 1.13 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	186	–	C/6	2	45 m ²	99,93

CONSISTENZA - box-auto - altezza interna ml 3,25 (altezze interne variabili
nel sottoscala) - dimensioni ml 9,30x3,00 +
8,30x4,45 = superficie m² 64,83

unità n. 13 – cfr. all. n. 1.14 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	187	–	C/6	2	28 m ²	62,18

CONSISTENZA - box-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
3,00x9,30 = superficie m² 27,90

unità n. 14 – cfr. all. n. 1.15 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	188	–	C/6	2	41 m ²	91,05

CONSISTENZA - box-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,65x9,30 = superficie m² 43,24

284 **unità n. 15** – cfr. all. n. 1.16 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
posti moto - piano int.	189	–	C/6	1	5 m ²	9,30

288 CONSISTENZA - n. 5 posti moto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,50x1,20 = superficie m² 5,40

unità n. 16 – cfr. all. n. 1.17 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

292

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
posto auto - piano int.	190	–	C/6	1	11 m ²	20,45

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,50x2,20 = superficie m² 9,90

296 **unità n. 17** – cfr. all. n. 1.18 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
posto auto - piano int.	191	–	C/6	1	11 m ²	20,45

300 CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,50x2,20 = superficie m² 9,90

unità n. 18 – cfr. all. n. 1.19 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

304

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
posto auto - piano int.	192	–	C/6	1	18 m ²	33,47

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml

4,30x4,75 = superficie m² 20,42

308

unità n. 19 – cfr. all. n. 1.20 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
--	-------	------	------	-----	-------	-------

posto auto - piano int.	193	–	C/6	1	20 m ²	37,18
--------------------------------	------------	---	-----	---	-------------------	-------

312

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml

4,40x4,75 = superficie m² 20,90

unità n. 20 – cfr. all. n. 1.21 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
--	-------	------	------	-----	-------	-------

posto auto - piano int.	194	–	C/6	1	19 m ²	35,33
--------------------------------	------------	---	-----	---	-------------------	-------

316

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml

4,30x4,75 = superficie m² 20,42

unità n. 21 – cfr. all. n. 1.22 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
--	-------	------	------	-----	-------	-------

posto auto - piano int.	195	–	C/6	1	21 m ²	39,04
--------------------------------	------------	---	-----	---	-------------------	-------

320

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml

4,70x4,40 = superficie m² 20,68

unità n. 22 – cfr. all. n. 1.23 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
--	-------	------	------	-----	-------	-------

posto auto - piano int.	196	–	C/6	1	19 m ²	35,33
--------------------------------	------------	---	-----	---	-------------------	-------

328

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml

4,70x4,10 = superficie m² 19,27

332

unità n. 23 – cfr. all. n. 1.24 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
posto auto - piano int.	197	–	C/6	1	19 m ²	35,33

336

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,70x4,15 = superficie m² 19,50

unità n. 24 – cfr. all. n. 1.25 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
posto auto - piano int.	198	–	C/6	1	21 m ²	39,04

340

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,70x4,40 = superficie m² 20,68

344

unità n. 25 – cfr. all. n. 1.26 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
posto auto - piano int.	199	–	C/6	1	19 m ²	35,33

348

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
4,70x4,40 = superficie m² 20,68

unità n. 26 – cfr. all. n. 1.27 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
posto auto - piano int.	200	–	C/6	1	39 m ²	72,51

352

CONSISTENZA - posto-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
9,20x4,05 = superficie m² 37,26

356

unità n. 27 – cfr. all. n. 1.28 –

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	205	-	C/6	2	38 m ²	84,39
CONSISTENZA - box-auto -	altezza	interna	ml	3,25	- dimensioni	ml
	4,20x9,15 = superficie m ²					38,43

unità n. 32 – cfr. all. n. 1.33 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	206	-	C/6	2	38 m ²	84,39
CONSISTENZA - box-auto -	altezza	interna	ml	3,25	- dimensioni	ml
	4,25x9,15 = superficie m ²					38,88

unità n. 33 – cfr. all. n. 1.34 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	207	-	C/6	2	39 m ²	86,61
CONSISTENZA - box-auto -	altezza	interna	ml	3,25	- dimensioni	ml
	4,30x9,15 = superficie m ²					39,34

0 unità n. 34 – cfr. all. n. 1.35 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	208	-	C/6	2	36 m ²	79,95
CONSISTENZA - box-auto -	altezza	interna	ml	3,25	- dimensioni	ml
	9,15x4,25 = superficie m ²					38,88

unità n. 35 – cfr. all. n. 1.36 –

N.C.E.U. – Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
--	-------	------	------	-----	-------	-------

408

box-auto - piano int. **209** - C/6 2 38 m² 84,39
 CONSISTENZA - box-auto - altezza interna ml 3,25 - dimensioni ml
 9,20x4,20 = superficie m² 38,64

unità n. 36 - cfr. all. n. 1.37 -

N.C.E.U. - Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

412

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	210	-	C/6	2	41 m ²	91,05
CONSISTENZA - box-auto -	altezza	interna	ml	3,25	-	dimensioni ml
	9,20x4,50 = superficie m ² 41,40					

416

unità n. 37 - cfr. all. n. 1.38 -

N.C.E.U. - Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607

420

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	211	-	C/6	2	41 m ²	91,05
CONSISTENZA - box-auto -	altezza	interna	ml	3,25	-	dimensioni ml
	9,20x4,45 = superficie m ² 40,94					

- **comproprietà** - per quote non definite, tra la società **Sagittario Group S.r.l.** e la società **Tiemme Costruzioni Edili S.p.A.** - di n. 3 u.i.u. ad uso **autorimessa** (posti auto coperti) identificate al **N.C.E.U.** fg. 10, mapp. 607, subb. nn. **152÷154**,

424

U.I.U. censite al

N.C.E.U. - Camposampiero, Pd, fg. 10, mapp. 607 - cfr. all. n. 1.39-1.41 -

428

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
posto-auto - piano int.	152	-	C/6	1	11 m ²	20,45
posto-auto - piano int.	153	-	C/6	1	10 m ²	18,59
posto-auto - piano int.	154	-	C/6	1	11 m ²	20,45

432 – **comproprietà – per quote non definite**, tra le u.i.u. private ubicate nel
medesimo piano interrato (proprietà **Sagittario Group S.r.l.** i subb. 166÷169 -
171÷177 - 186÷198; proprietà **Immobiliare Margherita S.r.l.** il subb. 143;
proprietà **Zacchia S.r.l.** il sub. 144; proprietà **Glass Due S.a.s.** il sub. 145;
436 proprietà **Tiemme Costruzioni Edili S.p.A.** il sub. 146; proprietà **Valentini
Michele** il sub. 170; proprietà **La Raisa Soc. Coop.** il sub. 212), **di ulteriori
u.i.u. ai subb. nn. 178÷185** (posti auto, box, vani tecnici, ...)

U.I.U. censite al

440 **N.C.E.U.** – Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**– **cfr. all. nn. 1.42÷1.49** –

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	178	–	C/6	2	23 m ²	51,08
box-auto - piano int.	179	–	C/6	2	24 m ²	53,30
444 box-auto - piano int.	180	–	C/6	2	26 m ²	57,74
box-auto - piano int.	181	–	C/6	2	21 m ²	46,64
box-auto - piano int.	182	–	C/6	2	27 m ²	59,96
posto auto - piano int.	183	–	C/6	1	25 m ²	46,48
448 posto auto - piano int.	184	–	C/6	1	24 m ²	44,62
posto auto - piano int.	185	–	C/6	1	25 m ²	46,48

Nota – come in precedenza riferito le ulteriori u.i.u., ubicate nel medesimo piano
interrato, ed identificate ai subb. nn. **143 - 144 - 145 - 146 - 170 -**
452 **212 – cfr all. nn. 150÷155** – appartengono ad altre ditte estranee
(proprietà **Immobiliare Margherita S.r.l.** il subb. 143; proprietà
Zacchia S.r.l. il sub. 144; proprietà **Glass Due S.a.s.** il sub. 145;
proprietà **Tiemme Costruzioni Edili S.p.A.** il sub. 146; proprietà
456 **Valentini Michele** il sub. 170; proprietà **La Raisa Soc. Coop.** il sub.

212

unità ubicate tutte al piano interrato di un maggior fabbricato eretto su

– **area coperta e scoperta identificata al – cfr. all. nn. 1.56÷1.57 –**

460 **N.C.T.R.** – Camposampiero, Pd, fg. **10**, mapp. **607**, ente urbano, **ha 00.82.34**
= m² 8.234

REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE.

464 L'identificazione catastale dei beni è formalmente regolare - **si richiama tuttavia la**
parziale irregolarità delle intestazioni catastali, rispetto allo stato di diritto,
come relazionato nel paragrafo relativo alla provenienza dei beni – cfr.
fascicolo n. 1 –

CONFINI.

- 468 • **dell'intero complesso immobiliare** (al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607 –
N.C.T.R. fg. 10, mapp. n. 607) da nord in senso orario, secondo la mappa del
catasto terreni: sede stradale - via G. Giorgione (mapp. nn. 787, 780, 788, 781,
789, 782, 790, 792, 793, 783, 794, 795, 784, 796), viale Venezia (mapp. nn. 796,
472 786 del fg. 10 del N.C.T.R.), piazza Europa Unita (mapp. nn. 786 del fg. 10 del
N.C.T.R.), via A. Palladio (mapp. nn. 798, 785, 797 del fg. 10 del N.C.T.R.), via G.
Giorgione (mapp. nn. 819, 799, 800 del fg. 10 del N.C.T.R.).
- 476 • **delle u.i.u. periziate ai subb. nn. 166÷169 - subb. nn. 171÷177 -**
186÷211 (al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607) - **nord:** interrato e rampe carrabili
su via G. Giorgione; **est:** interrato su viale Venezia; **sud:** interrato su via A.
Palladio; **ovest:** altre u.i.u. di altre ditte (sub. n. 146 - ditta Glass Due S.a.s. di
Caoduro Pompeo & C. di Loreggia, Pd; sub. n. 145 - ditta Tiemme Costruzioni
480 S.r.l. di Camposampiero, Pd; sub. n. 144 - ditta Zacchia S.r.l. di Loreggia, Pd; sub.
n. 143 - ditta Immobiliare Margherita S.r.l. di Torreglia, Pd).

▮ – PROVENIENZA DEI BENI – ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI - ANNOTAMENTI

– cfr. **FASCICOLO N. 1** – **risultanze presso l’Agenzia del Territorio** -

484

Catasto e Conservatoria dei RR.II.

▮ – DESTINAZIONE URBANISTICA

– cfr. **All. n. 2.1** –

488

Il complesso immobiliare oggetto di perizia ricade, sulla base del **vigente P.R.G.** del Comune di Camposampiero, in

- **Z.T.O. "D2/2 insediamenti commerciali, direzionali"**, normata dall’art. 63 delle N.T.A. del P.R.G.

492

Porzione est dell’area al mapp. 607 del fg. 10 del N.C.T.R. ricade inoltre entro le fasce di rispetto

- del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 (presenza di corso d’acqua) - art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.;
- della servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) - idrografia principale - art. 18 delle N.T.A.;
- dalla zona di tutela (art. 41 lrv 1172004, lett. a e b) - idrografia principale - art. 19 delle N.T.A.

496

500

Trattasi di area urbana edificata.

▮ – REGOLARITÀ EDILIZIA - TITOLI EDILIZI ESISTENTI
OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ E/O ILLEGITTIME - ACCORDO TRANSATTIVO
OPERE ESEGUITE IN ADEMPIMENTO ALL’ACCORDO TRANSATTIVO
ULTERIORI ADEMPIMENTI A CARICO DEGLI AGGIUDICATARI DEGLI IMMOBILI

– cfr. **All. nn. 3.1-3.10** –

504

REGOLARITÀ EDILIZIA - TITOLI EDILIZI ESISTENTI

508

Il fabbricato (mapp. n. 607 fg. 10 del N.C.E.U. - terreno al mapp. n. 607 del fg. 10 del N.C.T.R.) è stato edificato a seguito di:

- **concessione edilizia n. 93/80 del 02.09.1980** relativa alla costruzione di un complesso commerciale e residenziale e successive n. 2 proroghe di mesi 12

- 512 ciascuna per l'ultimazione dei lavori;
- **concessione edilizia n. 611**, in variante, del **08.04.1982** (pratica non disponibile in visura presso l'Ufficio Tecnico comunale) alla concessione edilizia n. 93/80;
- 516
- **concessione edilizia n. 44/82**, in variante, del **14.06.1982** alla concessione edilizia n. 93/80;
 - **concessione edilizia n. 22/84, prot. n. 4490**, in variante, del **09.07.1984** (modifiche alla distribuzione interna);
- 520
- **concessione edilizia n. 73/86, prot. n. 5046/86** del **02.05.1988** (parziale cambio di destinazione d'uso - relativamente ad unità estranee);
 - **concessione n. 91/194, prot. n. 11889/91** del 05.06.1992, relativa alla suddivisione magazzini piano cantinato centro commerciale "TO.CA. "
- 524 Successivamente veniva rilasciato
- **certificato di collaudo delle opere in c.a. del 11.02.1984** e relativo accatastamento.
 - **licenza di agibilità n. 91/194**, prot. n. 19560/97/U.T./MP, del **27.06.1998**
- 528 (C.E. n. 91/194 del 05.06.1992) per i locali magazzini al piano interrato (centro commerciale "TO.CA.", sito in Camposampiero – viale Venezia, Fg. 10 – mapp. 607) - trattasi di agibilità relativa ai subb. **143-144-145-146** (ex subb. 133-134-135-136 ex sub. 131 ex sub. 81/a) ed ai subb. **147-148-149-150-151** (ex subb. 137-138-139-140-141, ex sub. 132, ex 81/b), di proprietà delle società Tiemme
- 532 Costruzioni edili S.r.l. e Zooveneta S.r.l. (poi proprietà Sagittario Group S.r.l.);
- Ulteriori opere venivano in seguito eseguite dalla società **Sagittario Group S.r.l.**
- con:
- 536
- **concessione onerosa n. 05/092**, prot. n. 13584/05/U.T./FS/DMA del

540 **15.03.2006** (opere interne con cambio d'uso da magazzino ad autorimessa dei
locali ai subb. nn. 147-148-149-150-151), previo **parere favorevole di**
conformità - prevenzione incendi (attività di Autorimesse, ... e simili con
544 numero autoveicoli > 50 e fino a 300) rilasciato dal Comando Provinciale Vigili
del Fuoco, **Pratica VV.F. n. 47068**, prot. n. 20390/05 del **08.11.2005** ed
certificazioni del professionista, del **02.01.2006** redatta ai sensi dell'art.20
del D.P.R. 380/2001, di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie ed
ai sensi della L. 1086/71 e L. 11/2001 dell'assenza di opere strutturali o in
conglomerato cementizio.

OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ E/O ILLEGITTIME - ACCORDO TRANSATTIVO
– cfr. All. nn. 4.1-4.2 –

548 Tanto con la **richiesta** ed il **rilascio** di quest'ultima concessione n. 05/092 del
15.03.2006, quanto con la successiva **realizzazione delle opere**, tuttavia, si
commettevano, **ad opera della società Sagittario Group S.r.l.**, molteplici
irregolarità; infatti, **come emerso dalla verifiche tecniche e dai sopralluoghi**
552 **eseguiti la soc. Sagittario Group S.r.l. ha realizzato, opere edili -**
impiantistiche e modifiche varie alle parti al piano interrato in
comproprietà, all'epoca di realizzazione dei lavori, **tra le ditte** Tiemme Costruzioni
Edili S.p.A., Immobiliare Margherita S.r.l., Zacchia S.r.l. e Glass Due S.a.s.; **opere**
556 **avvenute senza preventivo accordo tra le stesse e con pregiudizio ai diritti**
all'uso comune dei beni.

In particolare **la soc. Sagittario Group S.r.l. ha proceduto alla modifica e**
suddivisione tanto delle porzioni di immobile in proprietà esclusiva, quanto
560 **di una parte dei beni in comproprietà tra tutte le suddette ditte**, con la
realizzazione di box-auto e di singoli posti auto, con modifiche alle parti comuni che
hanno tra l'altro comportato la **demolizione di alcuni locali tecnici e w.c.**

564 **comuni, la chiusura delle preesistente doppia rampa di accesso comune**
(impedendo la completa circolarità del percorso carrabile interrato comune), e la
parziale occupazione di altre parti comuni per la realizzazione di impianti
tecnici ed antincendio (serbatoio acqua e pompe, tubazioni, compartimentazioni,
ecc. ...), **chiusura di luci, modifiche alla vie d'uscita**, con modifiche murarie e
568 forometriche, ecc. ...

A seguito di tali eventi, la società Tiemme Costruzioni Edili S.p.A., Immobiliare
Margherita S.r.l., Zacchia S.r.l. e Glass Due S.a.s., promuovevano Causa Civile presso
il Tribunale di Padova, sez. distaccata di Cittadella, rubricata al n. 80206/09 R.G. -
572 **cfr. all. n. 4.1 - atto di citazione 17.03.2009**, contro la società Sagittario Group
S.r.l. in liquidazione, contumace in causa, con richiesta di ripristino degli spazi
originari e risarcimento danni. A seguito del successivo fallimento della società
Sagittario Group S.r.l. in liquidazione, decretato con Sentenza del 11.06.2009, le
576 parti, comprese ora le subentrate ditte comproprietarie La Raisa Soc. Coop. e sig.
Valentini Michele (aventi causa su di una parte dei beni già della Sagittario Group
S.r.l.), pervenivano ad una **transazione, sottoscritta in data 22.11.2010 - cfr.**
all. n. 4.2 -, previa approvazione del Comitato dei Creditori e pressa d'atto del G.D.

580 I termini dell'accordo transattivo prevedono il **ripristino della percorribilità delle**
due rampe carrabili previa demolizione del muro divisorio edificato dalla
società Sagittario Group S.r.l. e **la salvaguardia delle altre opere edili ed**
impiantistiche eseguite dalla società stessa, ivi compresa l'avvenuta
584 **demolizione dei servizi comuni** (attuali subb. nn. 178-179-180) e **salvaguardato**
l'utilizzo del vano comune (ubicato sull'u.i.u. al sub. 180) **ad uso serbatoio e**
pompe dell'impianto antincendio, con costituzione delle relative servitù sulla
parti comuni; il tutto **come dettagliatamente descritto nell'atto di transazione**

588

allegato.

OPERE ESEGUITE SUCCESSIVAMENTE ALLA SENTENZA DI FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ SAGITTARIO GROUP S.r.l. IN ADEMPIMENTO ALL'ACCORDO TRANSATTIVO SOTTOSCRITTO IN DATA 22.11.2010

592

– cfr. All. nn. 5.1-5.2 –

Per dare esecuzione alle opere previste dalla'accordo transattivo, ovvero al **ripristino della percorribilità delle due rampe carrabili con la demolizione del muro divisorio** edificato dalla società Sagittario Group S.r.l., veniva presentata, a cura ed oneri dei comproprietari,

596

- **S.C.I.A.** (segnalazione certificata di inizio attività) **del 20.07.2011** (opere di demolizione muro - inizio lavori il 27.07.2011 - fine lavori il 19.09.2011) e successiva **dichiarazione di fine lavori del 28.09.2011.**

600

ADEMPIMENTI A CARICO DEGLI AGGIUDICATARI DEGLI IMMOBILI

Dovrà essere cura ed onere degli aggiudicatari degli immobili provvedere al **completamento delle opere edili ed impiantistiche**, anche con riferimento alle **prescrizioni per la prevenzione incendi**, con relative **pratiche amministrative, di prevenzione incendi, agibilità, certificazioni impiantistiche e tecniche**, ..., alla luce tanto delle incompletezze delle stesse, quanto delle modifiche delle opere eseguite in adempimento all'accordo transattivo (demolizione muro divisorio), con relative esigenze di prevedere **nuove compartimentazioni** antincendio, al fine di perseguire l'ottenimento di un nuovo certificato di agibilità dei locali.

608

Dovrà altresì essere cura ed onere degli stessi aggiudicatari, in accordo con le restanti ditte comproprietarie, regolamentare l'utilizzo degli spazi comuni (rampe e cancelli, viabilità, utenze, luce, ...) e dell'impiantistica specifica (serbatoio antincendio, pompe, quadri elettrici, ...) mantenuti, come da accordo transattivo, sugli spazi comuni, eventualmente anche a mezzo di costituzione di ulteriori idonee

612

reciproche servitù (anche da trasciversi presso la conservatoria dei RR. II.).

616 IN CONCLUSIONE: I beni sono trasferibili (ai sensi della L. 47/1985, art. 40, comma 5, come modificata dalla L. 298/85; Circ. Min. Lav. Pubbl. n. 2241/U.L. del 17.06.1995, art. 9.1, ed ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, si richiamano inoltre le prescrizioni dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001).

620 ■ – OCCUPAZIONE

I beni sono attualmente inutilizzati, liberi da persone o cose (salva la localizzata presenza di alcuni materiali e residui di cantiere, pallet di legno, tavolame vario - cfr es. unità n. 37 - sub. n. 211).

624 Dovrà essere cura ed onere dell'aggiudicatario provvedere alla rimozione di quanto dovesse ancora residuare alla consegna dell'immobile.

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

- Diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei, quota di pertinenza della ditta eseguita, divisibilità, stralcio di quota in natura:

Non vi sono, trascritti, diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei.

632 Si richiamano unicamente i diritti sulle parti comuni tra tutti i comproprietari dei beni ubicati al piano interrato, tra cui le rampe e corsie carrabili e le u.i.u. ai subb. nn. 178÷185, in comproprietà Sagittario Group S.r.l. - Immobiliare Margherita S.r.l. - Zacchia S.r.l. - Glass Due S.a.s. - Tiemme Costruzioni Edili S.p.A. - Valentini Michele - La Raisa Soc. Coop.; sulle u.i.u. ai subb. 152÷153, 636 parti in comproprietà tra le sole ditte Sagittario Group S.r.l. e Tiemme Costruzioni Edili S.p.A. e le ulteriori comproprietà sulle parti comuni all'intero fabbricato, ai

sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C.

- 640 ▪ Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva:

Non vi sono, trascritti, vincoli opponibili alla procedura di cui al quesito.

▣ – STIMA DEL VALORE DEI BENI

644 Per quanto in precedenza riferito e considerata anche l'attuale situazione di mercato, in fase di diffusa e persistente sofferenza, sia per volumi immobiliari compravenduti che per corrispondenti valori economici di realizzo, con particolare riferimento a particolari tipologie di immobili (destinati principalmente all'investitore professionale),
648 si stima valore medio di mercato dei beni come in seguito esposto.

Ai fini di stima i beni vengono considerati liberi (tali di fatto ed anche di diritto, in assenza di titoli di locazione e/o occupazione opponibili alla Procedura).

Per la particolarità dei beni immobili periziati e come in precedenza descritti –
652 n. 37 u.i.u. ad uso box-auto, posto auto - posto moto, con quote parti comuni, ubicati nel comune piano interrato di un maggior complesso immobiliare di tipo condominiale, per la necessità di completare unitariamente le opere edili ed impiantistiche e le pratiche tecniche ed amministrative (certificazioni impiantistiche e
656 di conformità, di prevenzione incendi e compartimentazioni, nuova agibilità, ...) – **si predilige la riunione dei beni in un unico lotto, distinguendo tuttavia i valori di stima delle singole u.i.u., in modo tale da consentire alla Procedura, in via alternativa, anche la cessione delle singole unità immobiliari, tutte catastalmente identificate in vai autonoma e completa.**

660

Il valore medio di stima viene determinato dal seguente calcolo, come analiticamente dettagliato nella tabella "A" che segue:

- valore di stima = superfici commerciali singole u.i.u. (s.c. - u.i.u.) x valori unitari

664

(v.u. - €/m²) x coefficienti globali (c.g.)

dove:

668

- **s.c. - u.i.u.** di ogni singola u.i.u. comprende una quota parte delle parti comuni (tra tutti i comproprietari dei beni ubicati al piano interrato, tra cui le rampe e corsie carrabili e le u.i.u. ai subb. nn. 178÷185, in comproprietà Sagittario Group S.r.l. - Immobiliare Margherita S.r.l. - Zacchia S.r.l. - Glass Due S.a.s. - Tiemme Costruzioni Edili S.p.A. - Valentini Michele - La Raisa Soc. Coop.; sulle u.i.u. ai subb. 152÷153, parti in comproprietà tra le sole ditte Sagittario Group S.r.l. e Tiemme Costruzioni Edili S.p.A. e le ulteriori comproprietà sulle parti comuni all'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C.

672

- **v.u. - €/m²** valore economico di prevedibile realizzo, per unità di superficie, espresso in €/m² ed assunto pari ad €/m² 800,00 (riferito all'edilizia civile al nuovo per destinazioni residenziali-direzionali accessorie, assunto al 50% dei valori per le destinazioni principali €/m² 1.800,00).

676

- **c.g.** coefficiente globale relativo al prodotto delle singole componenti individuate come rappresentative (coeff. 1 - tipologia unità = 1,00 per box chiuso, 0,70 per posti auto aperti e 06,0 per posti moto aperti; coeff. 2 - accessibilità- fruibilità di parcheggio in funzione delle dimensioni utili, profondità e larghezza = variabile 0,80÷1,00; coeff. 3 - vetustà e stato delle opere = presenza di infiltrazioni da soffitto - solaio comune tra u.i.u. private, parti comuni e porticato e percorsi pedonali condominiali, infiltrazioni localizzate a parete-pavimento contro terra da quota interrata; coeff. 4 - oneri per incompletezza iter tecnico-amministrativo, prevenzione incendi e compartimentazione, nuova agibilità, commistione generale con altre proprietà e necessità di regolamentazioni, ...).

680

684

688

U.I.U.	identificaz. catastale N.C.E.U. fg. 10 mapo. 607	sup. lorda u.i.u. m2	quota parti comuni %	s.c. u.i.u. m2	v.u. €/m2	stima base €	c.g.					valore di stima			
							coeff. - 1 tipologia	coeff. - 2 fruibilità acces.	coeff. - 3 vetustà degrado	coeff. - 4 opere-prat. pendenti	c.g.	€	arrotondati €		
COMPROPRIETA'	/	sub. 152	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
COMPROPRIETA'	/	sub. 153	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
COMPROPRIETA'	/	sub. 154	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
BOX-AUTO	1	sub. 166	32,17	1,10	35,39	800,00	28.309,60	1,00	0,80	0,60	0,70	0,34	9.512,03	9.510,00	
BOX-AUTO	2	sub. 167	40,05	1,10	44,06	800,00	35.244,00	1,00	0,80	0,60	0,70	0,34	11.841,98	11.840,00	
BOX-AUTO	3	sub. 168	23,20	1,10	25,52	800,00	20.416,00	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	8.574,72	8.570,00	
BOX-AUTO	4	sub. 169	22,44	1,10	24,68	800,00	19.747,20	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	8.293,82	8.290,00	
ALTRA DITTA	/	sub. 170	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
POSTO AUTO	5	sub. 171	17,00	1,10	18,70	800,00	14.960,00	0,70	0,90	0,60	0,70	0,26	3.958,42	3.950,00	
POSTO AUTO	6	sub. 172	21,13	1,10	23,24	800,00	18.594,40	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	5.193,42	5.190,00	
POSTO AUTO	7	sub. 173	22,32	1,10	24,55	800,00	19.641,60	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	5.485,90	5.480,00	
BOX-AUTO	8	sub. 174	54,22	1,10	59,64	800,00	47.713,60	1,00	0,80	0,60	0,70	0,34	16.031,77	16.030,00	
BOX-AUTO	9	sub. 175	35,26	1,10	38,79	800,00	31.028,80	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	13.032,10	13.030,00	
BOX-AUTO	10	sub. 176	34,87	1,10	38,36	800,00	30.685,60	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	12.887,95	12.880,00	
BOX-AUTO	11	sub. 177	32,16	1,10	35,38	800,00	28.300,80	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	11.886,34	11.880,00	
PARTE COMUNE	/	sub. 178	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
PARTE COMUNE	/	sub. 179	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
PARTE COMUNE	/	sub. 180	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
PARTE COMUNE	/	sub. 181	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
PARTE COMUNE	/	sub. 182	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
PARTE COMUNE	/	sub. 183	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
PARTE COMUNE	/	sub. 184	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
PARTE COMUNE	/	sub. 185	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
BOX-AUTO	12	sub. 186	64,83	1,10	71,31	800,00	57.050,40	1,00	0,70	0,60	0,70	0,29	16.772,82	16.770,00	
BOX-AUTO	13	sub. 187	27,90	1,10	30,69	800,00	24.552,00	1,00	0,80	0,60	0,70	0,34	8.249,47	8.240,00	
BOX-AUTO	14	sub. 188	43,24	1,10	47,56	800,00	38.051,20	1,00	0,90	0,60	0,70	0,38	14.383,35	14.380,00	
POSTI MOTO	15	sub. 189	5,40	1,10	5,94	800,00	4.752,00	0,60	0,90	0,60	0,70	0,23	1.077,75	1.070,00	
POSTO AUTO	16	sub. 190	9,90	1,10	10,89	800,00	8.712,00	0,70	0,70	0,60	0,70	0,21	1.792,93	1.790,00	
POSTO AUTO	17	sub. 191	9,90	1,10	10,89	800,00	8.712,00	0,70	0,70	0,60	0,70	0,21	1.792,93	1.790,00	
POSTO AUTO	18	sub. 192	20,42	1,10	22,46	800,00	17.969,60	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	5.018,91	5.010,00	
POSTO AUTO	19	sub. 193	20,90	1,10	22,99	800,00	18.392,00	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	5.136,89	5.130,00	
POSTO AUTO	20	sub. 194	20,42	1,10	22,46	800,00	17.969,60	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	5.018,91	5.010,00	
POSTO AUTO	21	sub. 195	20,68	1,10	22,75	800,00	18.198,40	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	5.082,81	5.080,00	
POSTO AUTO	22	sub. 196	19,27	1,10	21,20	800,00	16.957,60	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	4.736,26	4.730,00	
POSTO AUTO	23	sub. 197	19,50	1,10	21,45	800,00	17.160,00	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	4.792,79	4.790,00	
POSTO AUTO	24	sub. 198	20,68	1,10	22,75	800,00	18.198,40	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	5.082,81	5.080,00	
POSTO AUTO	25	sub. 199	20,68	1,10	22,75	800,00	18.198,40	0,70	0,95	0,60	0,70	0,28	5.082,81	5.080,00	
POSTO AUTO	26	sub. 200	37,26	1,10	40,99	800,00	32.788,80	0,70	1,00	0,60	0,70	0,29	9.639,91	9.630,00	
POSTO AUTO	27	sub. 201	46,00	1,10	50,60	800,00	40.480,00	0,70	1,00	0,60	0,70	0,29	11.901,12	11.900,00	
POSTO AUTO	28	sub. 202	36,34	1,10	39,97	800,00	31.979,20	0,70	1,00	0,60	0,70	0,29	9.401,88	9.400,00	
BOX-AUTO	29	sub. 203	40,02	1,10	44,02	800,00	35.217,60	1,00	0,90	0,60	0,70	0,38	13.312,25	13.310,00	
POSTO AUTO	30	sub. 204	24,55	1,10	27,01	800,00	21.604,00	0,70	1,00	0,60	0,70	0,29	6.351,58	6.300,00	
BOX-AUTO	31	sub. 205	38,43	1,10	42,27	800,00	33.818,40	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	14.203,73	14.200,00	
BOX-AUTO	32	sub. 206	38,88	1,10	42,77	800,00	34.214,40	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	14.370,05	14.370,00	
BOX-AUTO	33	sub. 207	39,34	1,10	43,27	800,00	34.619,20	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	14.540,06	14.540,00	
BOX-AUTO	34	sub. 208	38,88	1,10	42,77	800,00	34.214,40	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	14.370,05	14.370,00	
BOX-AUTO	35	sub. 209	38,64	1,10	42,50	800,00	34.003,20	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	14.281,34	14.280,00	
BOX-AUTO	36	sub. 210	41,40	1,10	45,54	800,00	36.432,00	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	15.301,44	15.300,00	
BOX-AUTO	37	sub. 211	40,94	1,10	45,03	800,00	36.027,20	1,00	1,00	0,60	0,70	0,42	15.131,42	15.130,00	
ALTRA DITTA	/	sub. 212	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
													SOMMARIO		
		1.119,22		1.231,14		279,03		984.913,60				343.524,72		343.330,00	
						box-auto		1,00						chiusura con basculante	
						posto-auto		0,70						posti aperti	
						posto moto		0,60						posti aperti	
								1,00÷0,70						accessibilità e fruibilità di park in funzione delle dimensioni - dimensioni utili profondità e larghezza.	
								0,60						presenza di infiltrazioni diffuse da solaio condominiale e localizzate da parete-pavimento contro terra da parti comuni.	
								0,70						completamento opere, pratiche edilizie ed amministrative, prevenzione incendi, regolamentazioni generali, ...	

TABELLA A

STIMA DEL VALORE - **intera piena proprietà dei beni 1÷37 e comproprietà**

sulle parti comuni

- delle **SINGOLE U.I.U. - BENI 1÷37** = come da tabella che precede
 - del **LOTTO UNICO - BENI NN. 1÷37** sommano = **€ 343.330,00**
- euro trecentoquarantatremilatrecentotrenta/00**

692

- - -

ALLEGATI

696

- ALL. **A** - TABELLA DI STIMA - NEL TESTO - PAG. 28
- ALL. **B** - SCHEMA GRAFICO BENI 1÷37 - LOTTO UNICO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. NN. 1.1÷1.57 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALL. N. 2.1 - ESTRATTO DI CARTOGRAFIA DI P.R.G.
- ALL. NN. 3.1÷3.10 - ESTRATTO DI PRATICHE EDILIZIE - CONC. ED. - P.D.C. - ...
- ALL. NN. 4.1÷4.2 - ATTO DI CITAZIONE 17.03.2009 - TRANSAZIONE 22.11.2010
- ALL. NN. 5.1÷5.2 - S.C.I.A. 15.07.2011 - OPERE DI TRANSAZIONE

700

704

708

712

- - -

Padova 20.10.2011

716

il C.T.U. arch. Marco Calderone.