

**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. 1 DI 2**

**RELAZIONE TECNICA**

RICERCHE PRESSO

L'AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO E LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

**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

- LOTTO UNICO - BENI NN. 1÷37 -

- - -

4 **INDICE**

8	▪ RISULTANZE AL <b>CATASTO</b> ED ALLA <b>CONS. DEI RR.II.</b> ..... PAGG. <b>1÷23</b> BENI IN <b>CAMPOSAMPIERO</b> , PD.
12	- <b>PROVENIENZA DEI BENI E VARIAZIONI CATASTALI</b> ..... PAGG. <b>2÷14</b>
16	- BENI GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "SAGITTARIO GROUP S.R.L." E CEDUTI A TERZI PRIMA DELLA DATA DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO ..... PAGG. 14-16
20	- <b>BENI ACQUISITI ALLA PROCEDURA - DIRITTI IMMOBILIARI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b> ..... PAGG. <b>16÷20</b>
	- <b>ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI - ANNOTAMENTI</b> ..... PAGG. <b>20÷23</b>
	▪ <b>ALLEGATI</b> ..... <b>AL TERMINE DELLA RELAZIONE</b>

24 **RELAZIONE TECNICA**

28 RICERCHE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO E LA CONSERVATORIA DEI RR.II.  
**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**

32 Relazione di quanto in proposito risulta alla catasto ed alla Conservatoria dei Registri  
Immobiliari – **ispezioni aggiornate al 17.10.2011.**

36 – LOTTO UNICO - BENI NN. 1÷37 –

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

40 **PROVENIENZA DEI BENI E VARIAZIONI CATASTALI**

– cfr. All. nn. **1.1÷1.7 2.1÷2.5 - 3.1÷3.7** –

44 I beni acquisiti al fallimento ed ubicati in Camposampiero, Pd, **attualmente  
identificati al N.C.E.U.** fg. **10**, mapp. n. **607** subb. nn. **152÷154** - nn. **166÷169**  
- nn. **171÷177** - nn. **178÷185** e nn. **186÷211** – cfr **-\*- nota** – ed al **N.C.T.R.** fg.  
**10**, mapp. n. **607** di ha 00.82.34, sono pervenuti nel ventennio, **per diversi diritti  
reali immobiliari**, alla società **Sagittario Group S.r.l.** a seguito di:

48            **-\*- nota** con riferimento all'attuale **identificazione catastale dei beni** e  
degli **effettivi diritti reali immobiliari** in capo alla società  
**Sagittario Group S.r.l.** si fa riferimento a quanto in seguito  
relazionato.

52            **PROVENIENZA ANTE VENTENNIO**

**1 - atto di compravendita del 20.08.1980**, rep. n. 236 del Segretario Comunale  
di Camposampiero, Pd, **trascritto a Padova il 16.09.1980 ai nn. 17860**  
**R.G. e 13694 R.P. – cfr. all. n. 1.1 –**

56            La soc. **Immobiliare To. Ca. S.r.l.** acquistava dal comune di Camposampiero,  
Pd, **i beni immobili in Camposampiero**, Pd, per **l'intera piena proprietà** -  
terreno edificabile identificato al C.T. fg. 10, mapp. n. 607, ex 174/b di ha  
00.88.00.

60            Note: Trattasi del terreno di ha 00.88.00 ineditato (da cui sarebbe in seguito  
derivato l'attuale mapp. 607 di ha 00.82.34 - cfr. variazioni catastali  
successive) sul quale **l'Immobiliare To. Ca. S.r.l.** ha in seguito  
realizzato un intero fabbricato attualmente, identificato al N.C.E.U. fg. 10,  
64            mapp. n. 607, tra cui un **intero magazzino al piano interrato** già  
identificato al sub. n. **81**, come da scheda planimetrica n. 20752 del  
14.12.1984 - **cfr. all. n. 1.2 -**

VARIAZIONI CATASTALI

68            In seguito, il terreno al mapp. 607 veniva variato con

**A - frazionamento n. 3180.1/1984 del 29.11.1984 – cfr. all. nn. 1.3-**  
**1.4 – il mapp. n. 607 di ha 00.88.00** veniva variato nel mapp. n.

- **607 di ha 00.82.34 - attuale terreno di sedime** - coperto e  
72            scoperto - **del fabbricato edificato dalla**

**soc. Immobiliare To. Ca. S.r.l.**

e venivano costituiti i nuovi **mapp. nn.**

- **780** di ha **00.00.07**

- **781** di ha **00.00.07**

- **782** di ha **00.00.09**

- **783** di ha **00.00.05**

- **784** di ha **00.00.03**

- **785** di ha **00.01.10**

- **786** di ha **00.04.25**

per complessivi ha **00.05.66** (tornano  $m^2 8.234 + m^2 566 = m^2 8.800$ );

beni, questi ultimi di  $m^2 566$ , rimasti in ditta Immobiliare To.Ca. S.r.l.

Il **magazzino al sub. 81** comprendeva l'intera porzione di piano interrato, compresa tra due rampe carrabili, con cavedio centrale, come meglio indicato nella planimetria relativa (- **cf. all. n. 1.2** - area in colore giallo) e veniva in seguito variato con

**B - variazione catastale n. 8893** del 26.10.1990, il sub. n. **81** veniva soppresso (**all. n. 1.7**) ed originava i sub. n. **131** ex **81/a** e sub. n. **132** ex sub. n. **81/b** come da schede planimetriche, rispettivamente - **all. n. 1.5** - e - **all. n. 1.6** (aree in colore giallo); venivano inoltre individuate **come parti comuni** alle due uniche unità ora costituite ai subb. nn. 131-132, **le due rampe carrabili, l'area di transito e manovra ed il cavedio-giardino al piano interrato** (ancora **all. nn. 1.5 e 1.6** - area in colore rosa),

e precisamente il **sub. n. 81** - cat. C/2 di  $m^2 4.036$  catastali - veniva frazionato nei subb. nn.

- sub. "a" - poi sub. n. **131** di m<sup>2</sup> 1.500 - acquistato dalla soc. **Tiemme Costruzioni Edili S.r.l.** con atto 25.09.1991

- sub. "b" - poi sub. n. **132** di m<sup>2</sup> 1.870 - acquistato dalla soc. **Zooveneta S.r.l.** con atto 25.09.1991

da cui m<sup>2</sup> 1.500 + 1.870 = m<sup>2</sup> 3.370; 4.036 - 3.370 = 666 – i rimanenti m<sup>2</sup> 666 venivano adibiti a viabilità di accesso e accessori comuni alle due sole predette unità.

#### PROVENIENZE SUCCESSIVE

**2 - atto di compravendita del 25.09.1991**, rep./racc. nn. 59536/12077 del notaio dr. Giorgio Merone di Camposampiero, Pd, **trascritto a Padova il 16.10.1991 ai nn. 24331 R.G. e 16709 R.P. – cfr. all. nn. 2.1-2.2 –**

La Società **Zooveneta S.r.l.**, rappresentata in atto dall'Amministratore Unico e legale rappresentante sig. Giancarlo Tonin (nato a Tombolo, Pd, il 09.02.1953) **acquistava** dalla soc. **Immobiliare To.Ca. S.r.l.** (con sede in Camposampiero, Pd, C.F. 00758410260), rappresentata in atto dal liquidatore sig. Renato Favero (nato a Borgoricco, Pd, il 07.10.1945), **i beni immobili in Camposampiero, Pd,**

▪ per l'**intera piena proprietà - n. 1 magazzino** al piano interrato individuato in atto quale porzione "B" del sub. 81, mapp. 607 del fg. 10 del catasto fabbricati (diverrà il sub. 132 - costituente **porzione del maggior magazzino già identificato all'ex sub. n. 81**, unità erroneamente indicata in atto con classamento in cat. A/2, come da scheda planimetrica n. 20752, derivante da variazione n. 8893 del 26.10.1990) – **cfr all. n. 1.6 –**

Con il medesimo atto veniva trasferito, ancora dalla società **Immobiliare To.Ca. S.r.l.**, alla soc. **Tiemme Costruzioni Edili S.r.l.** (con sede in

Camposampiero, Pd, C.F. 01103320287);

- 124
- per l'intera piena proprietà - n. 1 magazzino al piano interrato individuato in atto quale porzione "A" del sub. 81, mapp. 607 del fg. 10 del catasto fabbricati (diverrà il sub. 131 - costituente altra **porzione del maggior magazzino già identificato all'ex sub. n. 81**, anche questo come da scheda planimetrica n. 20752 e variazione n. 8893 del 26.10.1990) – cfr all. n. 1.5 –;

128

unità compravendute ubicate entrambe nel fabbricato condominiale eretto su **area coperta e scoperta censita al N.C.T.R. fg. 10, mapp. n. 607**, con partecipazione pro-quota sulle parti comuni all'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C., ivi compresa l'area coperta e scoperta.

132

– prezzo dichiarato in atto £ - lire - 585.000.000 per bene sub. "a" e £ - lire 715.000.000 per bene sub. "b" - I.V.A. esclusa.

136

VARIAZIONI CATASTALI

**In seguito, con ulteriori variazioni catastali,**

140

**C** - l'u.i.u. al sub. n. **131** (in ditta **Tiemme Costruzioni S.r.l.**) veniva soppressa ed originava i subb. nn. **133-134-135-136** (variazione n. 9843.1/1994 del 23.11.1994 – cfr all. n. 2.3 –) e quindi questi ultimi venivano ancora soppressi ed originavano i subb. nn. **143-144-145-146** (variazione n. 4174.1/1996 del 23.04.1996 – cfr ancora all. n. 2.3 –); beni in seguito più volte ceduti ed attualmente in proprietà delle ditte **Imm. Margherita S.r.l.** (il sub. n. **143**), **Zacchia S.r.l.** (il sub. n. **144**), **Tiemme Costruzioni Edili S.r.l.** (il sub. n. **145**) e **Glass Due S.a.s.** (il sub. n. **146**);

144

**D** - l'u.i.u. al sub. n. **132** (in ditta **Zooveneta S.r.l.**) veniva soppressa ed

148 originava il subb. nn. **137-138-139-140-141** (variazione n. 10531.1/1994  
del 14.12.1994 –  **cfr all. n. 2.4**) e quindi questi ultimi venivano ancora  
soppressi ed originavano i subb. nn. **147-148-149-150-151** (variazione n.  
4175.1/1996 del 23.04.1996 –  **cfr ancora all. n. 2.4 –**).

152 Nota: trattasi dei beni, questi ultimi ai subb. 147-148-149-150-151, in  
seguito ceduti dalla soc. **Zooveneta S.r.l.** ed acquistati con atto  
06.10.2003 dalla **Sagittario Group S.r.l.**

Più precisamente

156 - con **variazioni catastali n. 9843.1/1994 del 23.11.1994 e n.  
10531.1/1994 del 14.12.1994 i predetti subb. nn. 131-132** venivano  
soppressi ed originavano

- il sub. n. **131** di m<sup>2</sup> 1.500,

160 i subb. nn. **133** di m<sup>2</sup> 384

**134** di m<sup>2</sup> 289

**135** di m<sup>2</sup> 273

**136** di m<sup>2</sup> 478

164 sommano m<sup>2</sup> 1.424

- residuano m<sup>2</sup> 76 presumibilmente relativi a rettifiche, parti comuni e  
muraure

- il sub. n. **132** di m<sup>2</sup> 1.870,

168 i subb. nn. **137** di m<sup>2</sup> 553

**138** di m<sup>2</sup> 452

**139** di m<sup>2</sup> 227

**140** di m<sup>2</sup> 236

172 **141** di m<sup>2</sup> 227

- sommano m<sup>2</sup> 1.695
- residuano m<sup>2</sup> 175 presumibilmente relativi a rettifiche, parti comuni e murature.
- 176 - con ancora **successive variazioni catastali n. 4174.1/1996 del 15.03.1999 e n. 4175.1/1996 del 15.03.1999** i **subb. nn. 133-134-135-136** ed i **subb. nn. 137-138-139-140-141** venivano soppressi ed originavano
- 180 - il sub. nn. **133-134-135-136** di m<sup>2</sup> 1.424,
- i subb. nn. **143** di m<sup>2</sup> 384
- 144** di m<sup>2</sup> 289
- 145** di m<sup>2</sup> 273
- 184 **146** di m<sup>2</sup> 478
- sommano m<sup>2</sup> 1.424
- il sub. nn. **137-138-139-140-141** di m<sup>2</sup> 1.695,
- i subb. nn. **147** di m<sup>2</sup> 553
- 188 **148** di m<sup>2</sup> 452
- 149** di m<sup>2</sup> 227
- 150** di m<sup>2</sup> 236
- 151** di m<sup>2</sup> 227
- 192 sommano m<sup>2</sup> 1.695
- E - venivano costituiti** i subb. nn. **152-153-154** (n. 3 posti auto coperti), **ricadenti su parti in comproprietà comune tra i 2 unici precedenti comproprietari indivisi, soc. Tiemme Costruzioni S.r.l. e soc. Zooveneta S.r.l.** (variazione catastale n. 5251.1/1996 del 29.05.1996 – **cfr all. n. 2.5 – aree in colore verde nelle planimetrie**).
- 196



Nota: per la diversa consistenza delle due unità, subb. 131 (ex 81/a) e 132 (ex 81/b), rispettivamente di m<sup>2</sup> 1.500 e 1.870 catastali, la partecipazione in comproprietà alle costituite unità subb. 152-153-154 non può essere assunta in quota uguale (1/2 ed 1/2 come da intestazione catastale e successivo atto di cessione del 06.10.2003, acquisto da parte della soc. Sagittario Group S.r.l.).

PROVENIENZA ALLA SOCIETÀ SAGITTARIO GROUP S.r.l.

**3 - atto di compravendita del 06.10.2003**, rep./racc. nn. 91718/16015 del notaio dr. Fabrizio Pietrantoni di Padova, ivi **trascritto il 13.10.2003 ai nn. 43923 R.G. e 27248 R.P. – cfr. all. nn. 3.1-3.2 –**

La Società **Sagittario Group S.r.l.** (con sede in Noventa Padovana, Pd C.F. 03731130286), rappresentata in atto dall'Amministratore Unico sig. Michele Pasqualotto (nato a Noventa Padovana, Pd, il 04.07.1969) **acquistava** dalla soc. **Zooveneta S.r.l.** (con sede in Tombolo, Pd, C.F. 00231060286), rappresentata in atto dall'Amministratore Unico e legale rappresentante sig. Pilotto Amelio Fausto (nato a Tombolo, Pd, il 07.07.1947), **i beni immobili in Camposampiero**, Pd, identificati in atto ed in nota di trascrizione (cfr. all. n. 3.2 - planimetria con aree colorate in giallo, rosa e verde), come segue:

- per l'**intera piena proprietà - n. 5 magazzini** contigui (cat. C/2) al piano interrato individuati al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, subb. nn. **147, 148, 149, 150, 151** (aree in colore giallo);
- per la **quota indivisa di 1/2 della piena proprietà - n. 3 posti auto** contigui (cat. C/6) al piano interrato individuati al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, subb. nn. **152, 153, 154** (aree in colore verde),  
ubicati in un fabbricato condominiale eretto su **area coperta e scoperta**

224 **censita al N.C.T.R. fg. 10, mapp. n. 607**, con partecipazione pro-quota sulle  
parti comuni all'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C., ivi  
compresa l'area coperta e scoperta.

– prezzo dichiarato in atto € 877.976,73 - I.V.A. esclusa

Note - per quanto in precedenza riferito, pertanto

228 - **l'esatta quota di comproprietà di 1/2**, come dichiarata in  
proprietà dalla venditrice Zooveneta S.r.l. relativamente ai subb.  
nn. 152-153-154, **non era definita come tale da precedente**  
**titolo di acquisto**, derivando i medesimi subb. nn. 152-153-154,  
232 da costituzione catastale di nuove u.i.u. – cfr variazione catastale n.  
5251.1/1996 del 29.05.1996 – su area comune tra i 2 unici  
precedenti comproprietari indivisi soc. Tiemme Costruzioni S.r.l. e  
soc. Zooveneta S.r.l., **come pervenuta**, la predetta area comune  
236 (cfr. **all. n. 3.2** - planimetrie con aree colorate in giallo - proprietà  
esclusiva ed incolore rosa e verde - comproprietà indivisa), **in**  
**comproprietà tra le stesse società per quote non definite**  
(ma riconducibili alla comproprietà proporzionale tra i due  
240 comproprietari ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C.), **con**  
**comune atto di acquisto del 25.09.1991 in seguito citato –**  
**cfr all. nn. 2.1÷2.2** – si considerino anche i diversi valori  
economici dichiarati in atto delle rispettive porzioni acquistate, con  
244 conseguenze, in assenza di patto diverso, sui rispettivi diritti sulle  
parti comuni).

- **le parti così dette comuni del piano interrato sono in**  
**comproprietà tra le sole ditte aventi causa dagli unici**

248

**originari proprietari** (To.Ca. S.r.l. inizialmente e poi le sole soc. Tiemme Costruzioni Edili S.r.l. e Zooveneta S.r.l., ora la stessa soc. Tiemme Costruzioni S.r.l., le soc. Imm. Margherita S.r.l., Zacchia S.r.l., Glass Due S.a.s., quali aventi causa di parte dei beni della Tiemme S.r.l., la soc. Sagittario S.r.l., quale avente causa dei diritti della soc. Zooveneta S.r.l. e La Raisa Soc. Coop. ed il sig. Valentini Michele, quali aventi causa di parte dei beni della Sagittario S.r.l.) **e non sono parti comuni all'intero condominio.**

252

256

- in atto si richiamavano l'**iscrizione ipotecaria ai**

- **nn. 226/17 R.G./R.P. del 04.01.1985**

e l'**iscrizione in rettifica ai**

- **nn. 1590/131 R.G./R.P. del 22.01.1985**

260

a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, a garanzia di un finanziamento rilasciato a favore della dante causa dell'attuale venditrice (soc. Immobiliare To.Ca. S.r.l. di Camposampiero, Pd) relativamente al quale parte venditrice ne dichiarava l'avvenuto totale rimborso, con impegno alla cancellazione a propria cura e spese.

264

Per le visure effettuate si è accertato che le predette iscrizioni del 04.01.1985 e del 22.01.1985 sono state **annotate di cancellazione totale** (– cfr all. nn. 3.6-3.7 –) rispettivamente ai

268

- **nn. 3809/320 R.G./R.P.**

e

- **nn. 3810/321 R.G./R.P. del 31.01.2004.**

VARIAZIONI CATASTALI

272

**Ancora in seguito**

276 **E** - i subb. nn. **147-148-149-150-151**, in ditta soc. Sagittario Group S.r.l.,  
venivano soppressi ed originavano i subb. nn. **166÷212** (variazione n.  
60562.1/2006 del 09.10.2006 – **cfr. all. nn. 3.3÷3.5**); tuttavia in detta  
variazione venivano commessi diversi gravi errori, in quanto, **mentre i**  
**subb. nn. da 166÷177 e nn. 186÷212 ricadevano esattamente in**  
**corrispondenza delle aree di cui ai predetti subb. nn. 147-148-149-**  
**150-151, i subb. nn. 178÷185 ricadevano invece su aree comuni**  
280 **tra i comproprietari indivisi dell'intera porzione di piano interrato**  
(soc. Tiemme Costruzioni S.r.l. e successivi aventi causa, soc. Imm.  
Margherita S.r.l., Zacchia S.r.l., Glass Due S.a.s., ancora la stessa soc.  
Tiemme Costruzioni Edili S.r.l. e la stessa soc. Sagittario S.r.l., quale avente  
284 causa dei diritti della soc. Zooveneta S.r.l.), tra in comproprietà indivisa tra  
le sole società Sagittario Group S.r.l. e Tiemme Costruzioni Edili S.r.l. (per  
le porzioni identificate dagli ex mapp. 150-151-152), **mentre la società**  
**Sagittario Group S.r.l. si intestava catastalmente tutti i predetti**  
288 **subalterni comuni, per l'intera piena proprietà.**

Più precisamente

- i subb. nn. **147-148-149-150-151**, con variazione n. 60562.1/2006 del  
09.10.2006, venivano soppressi ed originavano gli attuali subb. dal n. 166 al  
292 n. 212.

ALTRE COMPRAVENDITE DI BENI

**I subb. nn. 143-144-145-146** - ex subb. 133-134-135-136 - ex sub. 131 - ex sub.  
81/a (**acquistato dalla società Tiemme Costruzioni Edili S.r.l. con atto**  
296 **25.09.1991** - venditrice la società To.Ca S.r.l.) erano oggetto di successivi ripetuti  
atti di cessione ed ora

- 300 - il **sub. n. 143** è in ditta **Immobiliare Margherita S.r.l.** (con sede in Torreglia, Pd, C.F. 04294630282) - **intera piena proprietà**, come pervenuto a seguito di atti di compravendita 03.08.1998 (rep. n. 99814 del notaio dr. Merone Giorgio di Camposampiero - la soc. Tiemme Costruzioni Edili S.p.A. vende alla soc. La Boutique della Piastrella S.r.l.), 03.12.2004 (rep. 10665 decreto di trasferimento del Tribunale di Padova - il fallimento della soc. La Boutique della
- 304 Piastrella S.r.l. cede alla soc. Gimm S.a.s.), 22.07.2008 (rep. n. 83630 notaio dr. Cardarelli Sergio di Camposampiero - la soc. Gimm S.a.s. vende alla soc. Immobiliare Margherita S.r.l.) – **cfr. all. nn. 3.8÷3.10;**
- 308 - il **sub. n. 144** è in ditta **Zacchia S.r.l.** (con sede in Loreggia, Pd, C.F. 00982560286) - **intera piena proprietà**, come pervenuto a seguito di atto di compravendita 22.01.1998 (rep. n. 96606 del notaio dr. Merone Giorgio di Camposampiero) – **cfr. all. n. 3.11;**
- 312 - il **sub. n. 145** è rimasto in ditta **Tiemme Costruzioni S.r.l.** - **intera piena proprietà** (da atto 25.09.1991);
- 316 - il **sub. n. 146** è in ditta **Glass Due S.a.s.** di Caoduro Pompeo & C. - **intera piena proprietà** come pervenuto a seguito di atti di compravendita 03.08.1998 (rep. n. 99814 del notaio dr. Merone Giorgio di Camposampiero - la soc. Tiemme Costruzioni Edili S.p.A. vende alla soc. La Boutique della Piastrella S.r.l.), 04.10.2005 (rep. 9742 decreto di trasferimento del Tribunale di Padova - il fallimento della soc. La Boutique della Piastrella S.r.l. cede alla soc. Glass Due S.a.s.). – **cfr. all. nn. 3.8 e 3.12;**

320 CESSIONE DI BENI DA PARTE DELLA SOCIETÀ SAGITTARIO GROUP S.R.L.

La soc. **Sagittario Group S.r.l.** - proprietaria per i titoli e per le variazioni catastali in precedenza richiamati, dei beni in Camposampiero, Pd, ai subb. nn. 166÷212 del

324 fg. 10, mapp. n. 607 del N.C.E.U. - per quote diverse - vendeva una parte dei beni  
predetti, come riferito nel paragrafo successivo.

328   – BENI GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "SAGITTARIO GROUP S.R.L." E  
CEDUTI A TERZI PRIMA DELLA DATA DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO  
– cfr. All. nn. 4.1÷4.2 - 5.1÷5.2 - 6.1 - 7.1÷7.2 –

BENI IN COMUNE DI CAMPOSAMPIERO – PD

332 **Parte dei beni acquistati - per quote diverse - in comune di  
Camposampiero, Pd, con atto del 06.10.2003 dalla società "Sagittario  
Group s.r.l." (N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, subb. nn. 147-148-149-150-151 e 152-  
153-154, poi variati nei subb. nn. 166÷212 - comprendenti parti comuni, e subb. nn.  
152-153-154), venivano in seguito ceduti con:**

336 **4 - scrittura privata autenticata il 21.02.2007 – cfr. all. nn. 4.1÷4.3–**  
rep./racc. nn. 4000/2088 del notaio dr.ssa Roberta Cardarelli di Padova, ivi  
**trascritto il 09.03.2007 ai nn. 12710 R.G. e 6933 R.P.**, la soc. **Sagittario  
S.r.l.** vendeva alla soc. **La Raisa Soc. Coop.** (con sede in Camposampiero, Pd,  
C.F. 04158410284) **l'intera piena proprietà** dell'unità immobiliare censita al  
340 N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, sub. n. **212** - cat. C/6 - box-auto al piano  
interrato (cfr. planimetria all. 4.2 - area in colore azzurro).

344 **5 - scrittura privata autenticata il 15.03.2007 – cfr. all. nn. 5.1÷5.3 –**  
rep./racc. nn. 80412/20353 del notaio dr. Sergio Cardarelli di Padova, ivi  
**trascritto il 15.03.2007 ai nn. 13751 R.G. e 7452 R.P.**, la soc. **Sagittario  
S.r.l.** vendeva al sig. **Valentini Michele** (nato a Padova il 24.11.1965, C.F. VLN  
MHL 65S24 G224Q), **l'intera piena proprietà** dell'unità immobiliare censita al  
348 N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, sub. n. **170** - cat. C/6 - box-auto al piano  
interrato (cfr. planimetria all. 5.2 - area in colore azzurro).

Nota: **entrambe le predette cessioni del 21.02.2007 (sub n. 212) e del**

352 **15.03.2007** (sub. n. 170) **avevano ad oggetto porzioni in effettiva  
proprietà della venditrice Sagittario S.r.l.**, restando le stesse estranee  
alle parti comuni oggetto di occupazione (subb. nn. 178÷185 e nn. 152÷154).

BENI IN COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ – PD

**Ulteriori beni acquistati dalla società "Sagittario Group s.r.l.", con:**

356 **6 - scrittura atto di compravendita del 17.02.2004**, rep./racc. nn.  
92231/16254 del notaio dr. Fabrizio Pietrantoni di Padova, ivi **trascritto il  
18.02.2004 ai nn. 6790 R.G. e 4446 R.P. – cfr. all. n. 6.1** – la soc.  
**Sagittario Group S.r.l.** acquistava dalla società **Giglio S.r.l.** (con sede in  
Padova, C.F. 02414820288) **l'intera piena proprietà** dei terreni in Ponte San  
360 Nicolò - Pd (lotto edificabile nel P.d.L. "Magenta") censiti al **N.C.T.R. fg. 3,  
mapp. nn. 789 di ha 00.01.32, 806 di ha 00.01.62, 808 di ha 00.01.91,  
820 di ha 00.03.58, per complessivi ha 00.08.43.**

**beni in seguito interamente rivenduti con:**

364 **7 - atto di compravendita del 19.10.2004**, rep./racc. nn. 93199/16710 del  
notaio dr. Fabrizio Pietrantoni di Padova, ivi **trascritto il 20.10.2004 ai nn.  
47149 R.G. e 27045 R.P. – cfr. all. nn. 7.1-7.2** – la società **Sagittario  
Group S.r.l.** cedeva alla società **Gruppo Sagittario Costruzioni Generali  
S.r.l.** (con sede in Noventa Padovana, Pd, C.F. 03942010285) **l'intera piena  
368 proprietà del fabbricato in corso di costruzione censito al N.C.E.U. fg. 3,  
mapp. n. 789, subb. nn. 1-2-3-4-5-6** (n. 2 abitazioni con garage ad area  
scoperta). Nel quadro "D" della nota di trascrizione, si precisava che il fabbricato  
372 in oggetto ricadeva sul terreno comune censito al N.C.T.R. fg. 3, mapp. n. 789  
di ha 00.08.43 (derivato dalla fusione dei precedenti mapp. nn. 789, 806, 808 e  
820).

376

Nota: nel quadro "D" della nota di trascrizione e nel titolo si richiamavano le iscrizioni ipotecarie originariamente a carico della società venditrice "Sagittario Group s.r.l." del 01.03.2004 R.G./R.P. nn. 8896/1999 e del 09.10.2004 nn. R.G./R.P. 45334/11419, che la società acquirente Gruppo Sagittario Costruzioni Generali S.r.l. dichiarava in atto di accollarsi e di fare propri i relativi mutui (a titolo di parziale regolazione del prezzo convenuto di compravendita).

380

384

■ – BENI RIMASTI IN PROPRIETÀ DELLA SOC. SAGITTARIO GROUP S.R.L. ED ACQUISITI ALLA PROCEDURA

BENI IN COMUNE DI CAMPOSAMPIERO - PD

388

Per effetto dei citati atti di compravendita e delle richiamate variazioni catastali, i beni immobili rimasti in proprietà della soc. **SAGITTARIO GROUP S.r.l.** alla data della Sentenza di Fallimento ed acquisti alla procedura, sono i seguenti:

392

■ **unità immobiliari ubicate al piano interrato** del fabbricato a destinazione residenziale-commerciale sito in comune di Camposampiero - Pd, viale Venezia, quartiere Ferrari, eretto sul terreno comune, coperto e scoperto, al **N.C.T.R. fg. 10**, mapp. n. **607** di ha **00.82.34**

**1** – per l'**INTERA PIENA PROPRIETÀ** –

U.I.U. identificate al **N.C.E.U. fg. 10**, mapp. n. **607**,

396

**ex subb. nn.** - 147 cat. C/2 - magazzino

- 148 cat. C/2 - magazzino

- 149 cat. C/2 - magazzino

- 150 cat. C/2 - magazzino

400

- 151 cat. C/2 - magazzino

**ora variati** - den. var. n. 60562.1/2006 del



09.10.2006 - negli attuali subb. nn.

		subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
404	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>166</b>	-	C/6	2	32 m <sup>2</sup>	71,06
	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>167</b>	-	C/6	2	40 m <sup>2</sup>	88,83
	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>168</b>	-	C/6	2	22 m <sup>2</sup>	48,86
	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>169</b>	-	C/6	2	22 m <sup>2</sup>	48,86
408	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>171</b>	-	C/6	1	20 m <sup>2</sup>	37,18
	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>172</b>	-	C/6	1	23 m <sup>2</sup>	42,76
	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>173</b>	-	C/6	1	23 m <sup>2</sup>	42,76
	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>174</b>	-	C/6	2	53 m <sup>2</sup>	117,70
412	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>175</b>	-	C/6	2	35 m <sup>2</sup>	77,73
	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>176</b>	-	C/6	2	34 m <sup>2</sup>	75,51
	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>177</b>	-	C/6	2	32 m <sup>2</sup>	71,06
	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>186</b>	-	C/6	2	45 m <sup>2</sup>	99,93
416	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>187</b>	-	C/6	2	28 m <sup>2</sup>	62,18
	<b>box-auto</b> - piano int.	<b>188</b>	-	C/6	2	41 m <sup>2</sup>	91,05
	<b>posti moto</b> - piano int.	<b>189</b>	-	C/6	1	5 m <sup>2</sup>	9,30
	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>190</b>	-	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	20,45
420	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>191</b>	-	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	20,45
	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>192</b>	-	C/6	1	18 m <sup>2</sup>	33,47
	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>193</b>	-	C/6	1	20 m <sup>2</sup>	37,18
	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>194</b>	-	C/6	1	19 m <sup>2</sup>	35,33
424	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>195</b>	-	C/6	1	21 m <sup>2</sup>	39,04
	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>196</b>	-	C/6	1	19 m <sup>2</sup>	35,33
	<b>posto auto</b> - piano int.	<b>197</b>	-	C/6	1	19 m <sup>2</sup>	35,33

428	<b>posto auto</b> - piano int. <b>198</b>	-	C/6	1	21 m <sup>2</sup>	39,04
	<b>posto auto</b> - piano int. <b>199</b>	-	C/6	1	19 m <sup>2</sup>	35,33
	<b>posto auto</b> - piano int. <b>200</b>	-	C/6	1	39 m <sup>2</sup>	72,51
	<b>posto auto</b> - piano int. <b>201</b>	-	C/6	1	42 m <sup>2</sup>	78,09
	<b>posto auto</b> - piano int. <b>202</b>	-	C/6	1	38 m <sup>2</sup>	70,65
432	<b>box-auto</b> - piano int. <b>203</b>	-	C/6	2	39 m <sup>2</sup>	86,61
	<b>posto auto</b> - piano int. <b>204</b>	-	C/6	1	19 m <sup>2</sup>	35,33
	<b>box-auto</b> - piano int. <b>205</b>	-	C/6	2	38 m <sup>2</sup>	84,39
	<b>box-auto</b> - piano int. <b>206</b>	-	C/6	2	38 m <sup>2</sup>	84,39
436	<b>box-auto</b> - piano int. <b>207</b>	-	C/6	2	39 m <sup>2</sup>	86,61
	<b>box-auto</b> - piano int. <b>208</b>	-	C/6	2	36 m <sup>2</sup>	79,95
	<b>box-auto</b> - piano int. <b>209</b>	-	C/6	2	38 m <sup>2</sup>	84,39
	<b>box-auto</b> - piano int. <b>210</b>	-	C/6	2	41 m <sup>2</sup>	91,05
440	<b>box-auto</b> - piano int. <b>211</b>	-	C/6	2	41 m <sup>2</sup>	91,05

**2** – per la proporzionale **QUOTA di COMPROPRIETÀ** - tra i comproprietari indivisi la soc. Tiemme Costruzioni S.r.l. e la stessa soc. Sagittario S.r.l.

U.I.U. identificate al **N.C.E.U.** fg. **10**, mapp. n. **607**,

444						
		subb.	z.c.	cat.	cl.	cons. r.c.€
	<b>posto-auto</b> - piano int. <b>152</b>	-	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	20,45
	<b>posto-auto</b> - piano int. <b>153</b>	-	C/6	1	10 m <sup>2</sup>	18,59
	<b>posto-auto</b> - piano int. <b>154</b>	-	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	20,45

**3** – per la proporzionale **QUOTA di COMPROPRIETÀ** - tra i comproprietari indivisi dell'intera porzione di piano interrato, la soc. Tiemme Costruzioni S.r.l. e successivi aventi causa, soc. Imm. Margherita S.r.l., Zacchia S.r.l., Glass Due S.a.s., ancora la soc. Tiemme Costruzioni Edili S.r.l., e la stessa

452

soc. Sagittario S.r.l.

U.I.U. identificate al **N.C.E.U.** fg. **10**, mapp. n. **607**,

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
	<b>178</b>	-	C/6	2	23 m <sup>2</sup>	51,08
456	<b>179</b>	-	C/6	2	24 m <sup>2</sup>	53,30
	<b>180</b>	-	C/6	2	26 m <sup>2</sup>	57,74
	<b>181</b>	-	C/6	2	21 m <sup>2</sup>	46,64
	<b>182</b>	-	C/6	2	27 m <sup>2</sup>	59,96
460	<b>183</b>	-	C/6	1	25 m <sup>2</sup>	46,48
	<b>184</b>	-	C/6	1	24 m <sup>2</sup>	44,62
	<b>185</b>	-	C/6	1	25 m <sup>2</sup>	46,48

Note: per quanto in precedenza riferito:

464

- **i subb. nn. 152-153-154 sono in comproprietà indivisa tra la Tiemme Costruzioni Edili S.p.A. e la Sagittario Group S.r.l., per quote diverse e non definite** (secondo un principio riferibile all'art. 1117 e segg. del C.C.), nonostante l'atto di compravendita del 06.10.2003, relativo ai subb. nn. 152÷154 a favore della Soc. Sagittario Group S.r.l. ed a carico della società Tiemme Costruzioni Edili S.r.l., sia stato eseguito per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà;

468

- **i subb. nn. 178÷185 individuano n. 5 box-auto e n. 3 posti auto che**, seppure oggetto di denuncia di variazione n. 60562.1/2006 del 09.10.2006 redatta dalla Soc. Sagittario Group S.r.l. e catastalmente intestate alla sola medesima soc. Sagittario Group S.r.l., **sono in realtà ricadenti su parti comuni a tutte le ditte comproprietarie** (Sagittario S.r.l., Tiemme Costruzioni Edili S.r.l., Immobiliare Margherita

472

476

S.r.l., Zacchia S.r.l. e Glass Due S.a.s) **dell'intero piano interrato e che pertanto spettano di diritto in comproprietà pro-quota artt. 1117 e segg. del C.C. alle medesime.**

- **le ulteriori u.i.u. identificate ai subb. nn.**

	subb.	z.c.	cat.	cl.	cons.	r.c.€
box-auto - piano int.	<b>170</b>	-	C/6	2	23 m <sup>2</sup>	51,08
box-auto - piano int.	<b>212</b>	-	C/6	2	74 m <sup>2</sup>	164,34

**individuano n. 2 box-auto che, già di proprietà della soc. Sagittario Group S.r.l., sono state oggetto di cessione a terzi con atti del 21.02.2007** (sub. n. 212 – acquistava la soc. La Raisa Soc. Coop.) **e del 15.03.2007** (sub. n. 170 - acquistava il sig. Valentini Michele).

**ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI - ANNOTAMENTI**

**- cfr. All. nn. 8.1÷8.2 - 9.1 - 10.1÷10.2 - 11.1÷11.2 - 12.1÷12.2 - 13 -**

**Sui beni immobili attualmente in proprietà della società "Sagittario Group s.r.l." gravano:**

ISCRIZIONI A CARICO

• **nn. 45069 R.G. e 10526 R.P. del 17.10.2003** – cfr. all. nn. 8.1÷8.2 –

**ipoteca volontaria** a garanzia di apertura di credito, rep./racc. nn. 91753/16032 del 15.10.2003 del notaio dr. Pietrantoni Fabrizio di Padova.

a favore: **Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco Soc. Coop. a Resp. Lim.** (con sede in Piove di Sacco, Pd, C.F. 00311340285)

a carico: **Sagittario Group S.r.l.** (con sede in Noventa Padovana, Pd, C.F. 03731130286)

somma garantita: € 400.000,00 per capitale - € 800.000,00 complessivamente.

beni e diritti colpiti: i beni in Camposampiero, Pd

504 - **intera piena proprietà** dei beni al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, subb. nn. **147-148-149-150-151** (trattasi dei beni dai quali, a seguito di variazione catastale n. 60562.1/2006 del 09.10.2006, sarebbero derivati gli attuali subb. nn. 166÷177 e 186÷212);

508 - **quota indivisa di 1/2 della piena proprietà** dei beni al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, subb. nn. **152-153-154**.

NOTE: sussiste **ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE BENI ai nn. 27594 R.G.**

**e 5685 R.P. del 26.05.2007** - si liberano dall'iscrizione ipotecaria i beni

512 ai subb. nn. **170** e **212**, oggetto di vendita a terzi con atti del 21.02.2007

(sub. n. **212** – acquisto della soc. La Raisa Soc. Coop.) e del 22.02.2007

(sub. n. **170** - acquisto del sig. Valentini Michele).

- **nn. 45334 R.G. e 11419 R.P. del 09.10.2004** – cfr. all. nn. 9.1÷9.2 –

516 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 01.10.2004 - Tribunale di Padova.

Nota: sussiste **ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE ai nn. 29996**

**R.G. e 5039 R.P. del 28.06.2005.**

- **nn. 48229 R.G. e 12099 R.P. del 27.10.2004** – cfr. all. nn. 10.1÷10.2 –

**ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 19.10.2004 - Tribunale di Padova.

Nota: sussiste **ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE ai nn. 29997**

**R.G. e 5040 R.P. del 28.06.2005.**

- **nn. 35532 R.G. e 9215 R.P. del 29.06.2006** – cfr. all. nn. 11.1÷11.2 –

**ipoteca volontaria** a garanzia di apertura di credito, rep./racc. nn. 95439/17833 del 07.06.2006 del notaio dr. Pietrantoni Fabrizio di Padova.

528 a favore: **Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco Soc. Coop. a**

**Resp. Lim.** (con sede in Piove di Sacco, Pd, C.F. 00311340285)

a carico: **Sagittario Group S.r.l.** (con sede in Noventa Padovana, Pd, C.F. 03731130286)

532 somma garantita: € 200.000,00 per capitale - € 400.000,00 complessivamente.

beni e diritti colpiti: i beni in Camposampiero, Pd

- **intera piena proprietà** dei beni al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, subb. nn.

536 **147-148-149-150-151** (trattasi dei beni dai quali, a seguito di variazione catastale n. 60562.1/2006 del 09.10.2006, sarebbero derivati gli attuali subb. nn. 166÷177 e 186÷212);

- **quota indivisa di 1/2 della piena proprietà** dei beni al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, subb. nn. **152-153-154**.

540 Nota: sussiste **ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE BENI ai nn. 27595 R.G. e 5686 R.P. del 26.05.2007** - si liberano dall'iscrizione ipotecaria i beni ai subb. nn. **170** e **212**, oggetto di vendita a terzi con atti del 21.02.2007 (sub. n. **212** - acquisto della soc. La Raisa Soc. Coop.) e del 22.02.2007 (sub. n. **170** - acquisto del sig. Valentini Michele).

#### TRASCRIZIONI A CARICO

- **nn. 55731 R.G. e 31750 R.P. del 10.12.2004** - cfr. all. nn. 12.1÷12.2 - **ordinanza di sequestro conservativo** del 22.10.2004 - Tribunale di Padova.

548 Nota: sussiste **ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE ai nn. 41208 R.G. e 7853 R.P. del 20.07.2006**.

- **nn. 6916 R.G. e 4264 R.P. del 23.02.2010** - cfr. all. n. 13 - **sentenza dichiarativa di fallimento n. 76 del 11.06.2009, del Tribunale di Padova**.

552

beni e diritti colpiti: i beni in Camposampiero, Pd

**intera piena proprietà** dei beni al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607, subb. nn. -  
**166÷169 - 171÷177 e 186÷211.**

556 Nota: nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa che le ulteriori unità  
immobiliari di cui ai subb. nn. 178÷185, se pur catastalmente intestate  
per l'intera piena proprietà alla società "Sagittario Group s.r.l.", nonché le  
560 unità immobiliari di cui ai subb. nn. 152÷154, se pur catastalmente  
intestate e pervenute con atto di compravendita del 06.10.2003 per la  
quota di 1/2 di piena proprietà alla società "Sagittario Group s.r.l.",  
ricadono invece su area comune a tutte le ditte comproprietarie del piano  
interrato.

564 - - -

 - ALLEGATI

---

568 **PROVENIENZA DEI BENI E VARIAZIONI CATASTALI**  
**ALL. NN. 1.1÷1.7 2.1÷2.5 - 3.1÷3.7**

572 **BENI GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "SAGITTARIO GROUP S.R.L." E CEDUTI A TERZI PRIMA DELLA DATA  
DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO**  
ALL. NN. 4.1÷4.2 - 5.1÷5.2 - 6.1 - 7.1÷7.2 -

576 **ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI - ANNOTAMENTI**  
**ALL. NN. 8.1÷8.2 - 9.1 - 10.1÷10.2 - 11.1÷11.2 - 12.1÷12.2 - 13 -**

- - -

Padova 20.10.2011

il C.T.U. arch. Marco Calderone

580