

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.D. Dr.ssa NICOLETTA LOLLI

— — —

FALLIMENTO N. 76N/2009

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

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 **S.r.l.** a seguito di:

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

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 –**

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.

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, 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

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**

76

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

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

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

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

80

- **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.

84

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 (**- cfr. all. n. 1.2** - area in colore giallo) e veniva in seguito variato con

88

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),

92

96

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 m² 1.500 - acquistato dalla soc. **Tiemme Costruzioni Edili S.r.l.** con atto 25.09.1991

- sub. "b" - poi sub. n. **132** di m² 1.870 - acquistato dalla soc. **Zooveneta S.r.l.** con atto 25.09.1991

da cui m² 1.500 + 1.870 = m² 3.370; 4.036 - 3.370 = 666 – i rimanenti m² 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);

- 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** –;

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.

– 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.

VARIAZIONI CATASTALI

In seguito, con ulteriori variazioni catastali,

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**);

148 **D -** l'u.i.u. al sub. n. **132** (in ditta **Zooveneta S.r.l.**) veniva soppressa ed
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 **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 m² 1.500,

160 i subb. nn. **133** di m² 384

134 di m² 289

135 di m² 273

136 di m² 478

164 sommano m² 1.424

- residuano m² 76 presumibilmente relativi a rettifiche, parti comuni e
muraure

- il sub. n. **132** di m² 1.870,

168 i subb. nn. **137** di m² 553

138 di m² 452

139 di m² 227

140 di m² 236

- 172 **141** di m² 227
sommano m² 1.695
- residuano m² 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 m² 1.424,
i subb. nn. **143** di m² 384
144 di m² 289
145 di m² 273
146 di m² 478
sommano m² 1.424
- 184 - il sub. nn. **137-138-139-140-141** di m² 1.695,
i subb. nn. **147** di m² 553
148 di m² 452
149 di m² 227
150 di m² 236
151 di m² 227
- 188 sommano m² 1.695
- 192 **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 –
- 196

cfr all. n. 2.5 – aree in colore verde nelle planimetrie).

Nota: per la diversa consistenza delle due unità, subb. 131 (ex 81/a) e 132 (ex 81/b), rispettivamente di m² 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. S.r.l.).

PROVENIENZA ALLA SOCIETÀ 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 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 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

- **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, 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 (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 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 conseguenze, in assenza di patto diverso, sui rispettivi diritti sulle parti comuni).
- **le parti così dette comuni del piano interrato sono in**

248

252

256

260

264

268

comproprietà tra le sole ditte aventi causa dagli unici 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. 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 S.r.l.) **e non sono parti comuni all'intero condominio.**

- 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**

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.

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

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

e

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

VARIAZIONI CATASTALI

Ancora in seguito

E - i subb. nn. **147-148-149-150-151**, in ditta soc. 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 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. S.r.l., quale avente causa dei diritti della soc. Zooveneta S.r.l.), tra in comproprietà indivisa tra le sole società S.r.l. e Tiemme Costruzioni Edili S.r.l. (per le porzioni identificate dagli ex mapp. 150-151-152), **mentre la società S.r.l. si intestava catastalmente tutti i predetti 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 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 25.09.1991** - venditrice la società To.Ca S.r.l.) erano oggetto di successivi ripetuti

atti di cessione ed ora

- 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 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;**
- 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;**
- il **sub. n. 145 è rimasto in ditta Tiemme Costruzioni S.r.l. - intera piena proprietà** (da atto 25.09.1991);
- 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;**

CESSIONE DI BENI DA PARTE DELLA SOCIETÀ S.R.L.

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

 – BENI GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ “..... 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

Parte dei beni acquistati - per quote diverse - in comune di Camposampiero, Pd, con atto del 06.10.2003 dalla società “..... 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:**

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. **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 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).

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. **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 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
15.03.2007 (sub. n. 170) avevano ad oggetto porzioni in effettiva
proprietà della venditrice 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 "..... s.r.l.", con:

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.
..... 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 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:

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
S.r.l. cedeva alla società **Gruppo Costruzioni Generali S.r.l.** (con
sede in Noventa Padovana, Pd, C.F. 03942010285) l'intera piena 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 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).

Nota: nel quadro "D" della nota di trascrizione e nel titolo si richiamavano le iscrizioni ipotecarie originariamente a carico della società venditrice "..... 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 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).

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

BENI IN COMUNE DI CAMPOSAMPIERO - PD

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

■ **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**,

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

- 148 cat. C/2 - magazzino

- 149 cat. C/2 - magazzino

- 150 cat. C/2 - magazzino

- 151 cat. C/2 - magazzino

400

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

09.10.2006 - **negli attuali subb. nn.**

404

408

412

416

420

424

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

428	posto auto - piano int. 197	–	C/6	1	19 m ²	35,33		
	posto auto - piano int. 198	–	C/6	1	21 m ²	39,04		
	posto auto - piano int. 199	–	C/6	1	19 m ²	35,33		
	posto auto - piano int. 200	–	C/6	1	39 m ²	72,51		
	posto auto - piano int. 201	–	C/6	1	42 m ²	78,09		
	posto auto - piano int. 202	–	C/6	1	38 m ²	70,65		
432	box-auto - piano int. 203	–	C/6	2	39 m ²	86,61		
	posto auto - piano int. 204	–	C/6	1	19 m ²	35,33		
	box-auto - piano int. 205	–	C/6	2	38 m ²	84,39		
	box-auto - piano int. 206	–	C/6	2	38 m ²	84,39		
	box-auto - piano int. 207	–	C/6	2	39 m ²	86,61		
436	box-auto - piano int. 208	–	C/6	2	36 m ²	79,95		
	box-auto - piano int. 209	–	C/6	2	38 m ²	84,39		
	box-auto - piano int. 210	–	C/6	2	41 m ²	91,05		
	box-auto - piano int. 211	–	C/6	2	41 m ²	91,05		
440	2 – per la proporzionale QUOTA di COMPROPRIETÀ - tra i comproprietari indivisi la soc. Tiemme Costruzioni S.r.l. e la stessa soc. 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.€
444	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		
448	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 soc. S.r.l.

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

452

456

460

464

468

472

	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
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
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

Note: per quanto in precedenza riferito:

- **i subb. nn. 152-153-154 sono in comproprietà indivisa tra la Tiemme Costruzioni Edili S.p.A. e la 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. 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;
- **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. S.r.l. e catastalmente intestate alla sola medesima soc. S.r.l., sono in realtà ricadenti su parti comuni a tutte le ditte comproprietarie** (..... S.r.l.,

476

Tiemme Costruzioni Edili S.r.l., Immobiliare Margherita 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.**

480

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

484

individuano n. 2 box-auto che, già di proprietà della soc. 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).

488

 – **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 “..... S.r.l.” gravano:

492

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.

496

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

500

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

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 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 –**
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.

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

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. **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**.

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.

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**.

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.

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 "..... s.r.l.", nonché le 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 "..... s.r.l.", ricadono invece su area comune a tutte le ditte comproprietarie del piano interrato.

 - ALLEGATI

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

▪ BENI GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "..... 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 -

▪ **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