

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 172/2017

ING. PIO GUARALDO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
STRADA CASTELLANA N. 202/A - PAESE (TV)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PETRA ULIANA
CURATORE: DOTT. ALDO VAN DEN BORRE

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI IN LOCALITÀ MARGHERA (VE)**

Motta di Livenza, li 02.03.2020

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin

The image shows a circular professional seal in blue ink. The outer ring of the seal contains the text "ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO" at the top and "Dep. Ing. PIERO BORTOLIN" at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms, and below it, the number "A 854" is printed. To the right of the seal is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Piero Bortolin".

INDICE

1	Premessa	7
2	Il Parco Vega	7
3	Destinazione urbanistica.....	7
4	Il "Lybra"	8
5	Gli uffici affittati fino al 31.09.2020	9
5.1	L'ufficio (1).....	9
5.1.1	<i>Caratteristiche costruttive</i>	9
5.1.2	<i>Consistenza</i>	10
5.1.3	<i>Identificazione catastale</i>	10
5.1.4	<i>Confini</i>	10
5.1.5	<i>Proprietà e provenienza</i>	10
5.1.6	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	11
5.1.7	<i>Vincolo di destinazione d'uso</i>	13
5.1.8	<i>Altri vincoli e servitù</i>	14
5.1.9	<i>Diritto di prelazione</i>	14
5.1.10	<i>Disponibilità</i>	14
5.2	L'ufficio (2).....	15
5.2.1	<i>Caratteristiche costruttive</i>	15
5.2.2	<i>Consistenza</i>	15
5.2.3	<i>Identificazione catastale</i>	15
5.2.4	<i>Confini</i>	16
5.2.5	<i>Proprietà e provenienza</i>	16
5.2.6	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	16

5.2.7	<i>Vincolo di destinazione d'uso</i>	19
5.2.8	<i>Altri vincoli e servitù</i>	19
5.2.9	<i>Diritto di prelazione</i>	20
5.2.10	<i>Disponibilità</i>	20
5.3	L'ufficio (3)	20
5.3.1	<i>Caratteristiche costruttive</i>	20
5.3.2	<i>Consistenza</i>	21
5.3.3	<i>Identificazione catastale</i>	21
5.3.4	<i>Confini</i>	21
5.3.5	<i>Proprietà e provenienza</i>	21
5.3.6	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	22
5.3.7	<i>Vincolo di destinazione d'uso</i>	24
5.3.8	<i>Altri vincoli e servitù</i>	25
5.3.9	<i>Diritto di prelazione</i>	25
5.3.10	<i>Disponibilità</i>	25
5.4	Regolarità urbanistica	26
6	Gli uffici non affittati	28
6.1	L'ufficio (4)	28
6.1.1	<i>Caratteristiche costruttive</i>	28
6.1.2	<i>Consistenza</i>	29
6.1.3	<i>Identificazione catastale</i>	29
6.1.4	<i>Confini</i>	29
6.1.5	<i>Proprietà e provenienza</i>	29
6.1.6	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	29
6.1.7	<i>Vincolo di destinazione d'uso</i>	32
6.1.8	<i>Altri vincoli e servitù</i>	32

6.1.9	<i>Diritto di prelazione</i>	33
6.1.10	<i>Disponibilità</i>	33
6.1.11	<i>Regolarità urbanistica</i>	33
6.2	<i>L'ufficio (5)</i>	35
6.2.1	<i>Vani tecnici e lastrico solare</i>	35
6.2.2	<i>Caratteristiche costruttive</i>	36
6.2.3	<i>Consistenza</i>	36
6.2.4	<i>Identificazione catastale</i>	36
6.2.5	<i>Confini</i>	37
6.2.6	<i>Proprietà e provenienza</i>	37
6.2.7	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	37
6.2.8	<i>Vincolo di destinazione d'uso</i>	40
6.2.9	<i>Altri vincoli e servitù</i>	40
6.2.10	<i>Diritto di prelazione</i>	41
6.2.11	<i>Disponibilità</i>	41
6.2.12	<i>Regolarità urbanistica</i>	41
7	<i>I parcheggi del "Lybra"</i>	43
7.1	<i>Identificazione catastale</i>	43
7.1.1	<i>I posti auto inutilizzabili</i>	43
7.1.2	<i>I posti auto</i>	44
7.1.3	<i>I box aperti</i>	44
7.1.4	<i>I box chiusi</i>	46
7.1.5	<i>I box biposto aperti</i>	47
7.1.6	<i>I box biposto chiusi</i>	48
7.2	<i>Confini</i>	50
7.3	<i>Proprietà e provenienza</i>	50

7.4	Formalità pregiudizievoli	50
7.5	Vincolo di destinazione d'uso	53
7.6	Altri vincoli e servitù	53
7.7	Diritto di prelazione.....	54
7.8	Disponibilità	54
7.9	Regolarità urbanistica	54
7.9.1	<i>I parcheggi compresi tra i fili 23 e 44 (Mn. 896 e 903).....</i>	<i>54</i>
7.9.2	<i>I parcheggi compresi tra i fili 44 e 65 (Mn. 904 e 905).....</i>	<i>55</i>
8	I parcheggi del "Cygnus"	57
8.1	Identificazione catastale	57
8.2	Confini.....	59
8.3	Proprietà e provenienza	59
8.4	Formalità pregiudizievoli	60
8.5	Vincolo di destinazione d'uso	61
8.6	Altri vincoli e servitù	62
8.7	Diritto di prelazione.....	62
8.8	Disponibilità	63
8.9	Regolarità urbanistica	63
9	Stima.....	64
9.1	Aste bandite per gli immobili ancora affittati.....	64
9.2	Aste bandite per gli immobili non affittati	64
9.3	Stima degli uffici	65
9.4	Stima dei parcheggi del "Libra"	66
9.5	Stima dei parcheggi del "Cygnus"	66

10 Conclusioni.....	67
Allegati	68

RELAZIONE

1 Premessa

In data 29.01.2018 il Giudice Delegato della procedura in epigrafe ha autorizzato il dott. Aldo Van den Borre ad avvalersi dell'assistenza del sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, per la valutazione del compendio immobiliare della società fallita del quale fanno parte cinque unità immobiliari a destinazione direzionale e numerosi posti auto, coperti e scoperti, inseriti all'interno del "VEGA - Parco Scientifico-Tecnologico di Venezia" (di seguito Parco Vega). Effettuati i sopralluoghi e le ricerche del caso, si espongono nel seguito le conclusioni alle quali si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 Il Parco Vega

Si tratta di un complesso immobiliare di grandi dimensioni sito in località Marghera, costruito per stralci, a partire dalla seconda metà degli anni Novanta, su un'area di circa 109 ettari, delimitata da Via della Libertà (strada regionale SR 11 che nel tratto finale collega Mestre a Venezia), Via Pacinotti e Via delle Industrie. Il "Parco Vega" comprende numerosi edifici, diversi per forma e dimensioni, denominati "Porta dell'innovazione", "Pegaso", "Antares", "Auriga", "Lybra", "Cygnus", "Pleiadi" e "Città della musica" aventi una superficie di pavimento complessiva pari a 75.000 mq circa, destinati ad attività di ricerca tecnologica e scientifica per produzione di prototipi e nuovi prodotti di telecomunicazione, di servizi alle imprese, informativi, di formazione umana, di comunicazione, di organizzazione e di altri servizi, compresi quelli erogati da organizzazioni sindacali di imprese o di categorie di imprese.

3 Destinazione urbanistica

In seguito all'approvazione del P.A.T. il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel

comune di Venezia ha acquisito l'efficacia del Piano degli Interventi per le parti in esso compatibili. La Variante al Piano Regolatore Generale per Porto Marghera individua i fabbricati "Lybra" e "Cygnus" all'interno della Zona Territoriale Omogena "D5" - Parco Scientifico Tecnologico" disciplinata dall'art. 31 delle Norme di Attuazione. L'ambito è inoltre assoggettato al Piano Urbanistico Attuativo denominato "Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica Parco Scientifico Tecnologico di Venezia" approvato con delibera del Consiglio comunale n. 199 del 23.09.1996.

4 Il "Lybra"

Gli uffici del fallimento si trovano tutti nell'edificio denominato "Lybra" o "Stecca", costruito tra il 2000 ed il 2004; si tratta del fabbricato più grande del Parco Vega, avente la forma di un parallelepipedo lungo 327,4 m, largo 30,8 m ed alto 24.6 m fuori terra, caratterizzato dalla facciata quasi completamente vetrata prospiciente Via della Libertà e porticata a tutta altezza su gran parte di quella interna. La struttura portante del fabbricato, prefabbricata in calcestruzzo armato, vibrato o precompresso, è composta da quattro telai longitudinali, con 64 campate lunghe 5,10 m circa, disposti su 4 file (o fili), identificati con le lettere A, B, C e D; in senso trasversale i pilastri dei telai sono collocati ad interasse pari a 10,00 m circa ed individuano 65 allineamenti, numerati da 1 a 65.

Il "Lybra" è articolato su sette livelli, collegati da cinque vani scala e dieci ascensori, ed è composto dai seguenti quattro corpi di fabbrica:

- il primo, sviluppato in orizzontale, è esteso sull'intero sedime del fabbricato, ossia tra gli allineamenti 1-65 e d i fili A-D, ed è interamente occupato da dieci autorimesse collettive, le prime cinque situate al piano interrato (quota -1,50 m), le altre cinque al piano rialzato (quota +1,45 m), aventi ognuna una superficie lorda pari a 10.535 mq circa (327,2 x 33,2 m);
- il secondo e terzo, sviluppati in verticale, sono costituiti da due "torri" poste all'e-

stremità est ed ovest dell'edificio, tra i fili A-D e gli allineamenti 1-15 e 51-65, articolate su cinque livelli: primo piano (quota +4,58 m), secondo piano (quota +8,58 m), terzo piano (quota +12,58), quarto piano (quota +16,58) e quinto piano (quota +20,58 m); sulla copertura del quinto piano della "torre" est (quota +24,58 m) è inoltre presente un ufficio, più prestigioso degli altri, denominato "business suite"; la superficie lorda di ogni piano ammonta 2.225 mq circa (72,2 x 30,8 m), compresa quella di un ampio cavedio centrale (25,0 x 10,0 m);

- il quarto è sviluppato anch'esso in verticale, collocato al centro del "Lybra", tra gli allineamenti 15-51, ed articolato su cinque livelli, gli stessi delle due "torri" che collega, aventi ognuno una superficie lorda di 2.536 mq circa (183,8 x 13,8 m).

5 Gli uffici affittati fino al 31.09.2020

Sono tre, collocati due al quarto ed uno al quinto piano del corpo di fabbrica situato sulla "torre" est del "Lybra", quindi tra gli allineamenti 51-65.

5.1 L'ufficio (1)

Si trova al quarto piano della "torre" est, tra gli allineamenti 52-62, con una facciata rivolta a sud, interamente vetrata, e quella retrostante, anch'essa vetrata, affacciata sul cavedio centrale. L'ufficio dispone di tre ingressi, raggiungibile attraverso i due vani scala ed ascensori della "torre" est ed è stato consegnato libero da divisori (open space) alla società che lo conduce in affitto dal 01.10.2008, eccezion fatta per quelli che delimitano quattro w.c. con altrettanti antibagno, tutti ciechi, ed un piccolo ripostiglio; le partizioni interne, costituite da pareti mobili ed attrezzate, sono state installate da detta società che pertanto potrà asportarle alla scadenza del contratto d'affitto.

5.1.1 Caratteristiche costruttive

Sono costituite da: pavimento sopraelevato con finitura superficiale in gres porcellanato, controsoffitto in quadrotti di fibra minerale, pareti in cartongesso tinteggiate, rivesti-

mento dei w.c. in ceramica, porte interne tamburate. L'ufficio è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto citofonico, impianto televisivo, rete di distribuzione dati, impianto termico centralizzato a mobiletti ventilconvettori, impianto di condizionamento centralizzato ad aria canalizzata, impianto idrico-sanitario (l'acqua calda per uso sanitario è prodotta con boiler), impianto di aerazione forzata nei w.c.

5.1.2 Consistenza

La superficie lorda dell'ufficio ammonta a 489 mq circa, quella commerciale, comprensiva degli spazi comuni, a 588 mq circa.

5.1.3 Identificazione catastale

L'ufficio è così riportato al Catasto dei Fabbricati: Comune di Venezia, Foglio 5, Zona Censuaria 5, Mappale 905, Sub. 208, Via Antonio Pacinotti n. 4, Piano 4, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie Catastale 486 mq, Rendita € 5.710,98.

I dati e le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto; si ritiene infatti che non assuma rilievo la suddivisione della superficie "open space" mediante pareti mobili e/o attrezzate effettuata dalla società conduttrice.

5.1.4 Confini

L'ufficio confina con muro perimetrale e con i Mappali 905 Subb. 190, 95, 199, 200, 94, 93 e 206, salvo altri e/o variati.

5.1.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri catastali ed immobiliari competenti risulta che la piena proprietà del bene sopradescritto è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante verbale di assemblea del 30.06.2010, rep. n. 109582/15923, del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto a Venezia il 09.07.2010 ai nn. 23852/14350, successivamente rettificato con atto del 15.06.2011 rep. n. 112490/18371 dello stesso notaio, trascritto il 01.07.2011 ai nn. 21886/13937.

5.1.6 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio antecedente il 27.12.2017, data della dichiarazione di fallimento, il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 10.10.2003 ai nn. 38375/7937, per la somma totale di 26.000.000,00 € di cui capitale 13.000.000,00 €, durata 13 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 08.10.2003 rep. n. 50896/3568 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 94 annotazioni;
- 2) ipoteca volontaria iscritta in data 05.08.2004 ai nn. 30892/7014, per la somma totale di 13.100.000,00 € di cui capitale 6.550.000,00 €, durata 10 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 03.08.2004 rep. n. 70902/4509 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 76 annotazioni;
- 3) ipoteca volontaria iscritta in data 20.06.2011 ai nn. 20594/4075, per la somma totale di 3.000.000,00 € di cui capitale 2.000.000,00 €, derivante da ipoteca volontaria in data 15.06.2011 rep. n. 112500/18380 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit, Società per Azioni con sede in Roma (RM) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV); si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 3 annotazioni;
- 4) ipoteca giudiziale iscritta in data 08.06.2012 ai nn. 16513/2514, per la somma totale di 44.000,00 € di cui capitale 34.276,98 €, derivante da decreto ingiuntivo in data

- 12.04.2012 rep. n. 2951/2012 del Tribunale di Ragusa, a favore di Sieleva S.r.l. con sede in Ragusa contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 5) ipoteca giudiziale iscritta in data 10.08.2012 ai nn. 23940/3574, per la somma totale di 200.000,00 € di cui capitale 158.945,86 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 02.08.2012 rep. n. 909 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Superbeton S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 6) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.08.2012 ai nn. 24733/3677, per la somma totale di 160.000,00 € di cui capitale 110.721,61 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 09.08.2012 rep. n. 2703/2012 del Tribunale di Treviso, a favore di Giuliane DMP S.p.A. con sede in Ruda (UD) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 7) ipoteca giudiziale iscritta in data 12.09.2012 ai nn. 25496/3775, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 34.464,09 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 20.08.2012 rep. n. 965 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Fornaci Calce Grigolin S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 8) ipoteca giudiziale iscritta in data 19.11.2012 ai nn. 31899/4735, per la somma totale di 945.000,00 € di cui capitale 786.904,78 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 07.11.2012 rep. n. 2681 del Tribunale di Udine, a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. con sede in Udine contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
- 9) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.11.2012 ai nn. 33006/4879, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 38.652,08 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 14.11.2012 rep. n. 752 del Tribunale di Treviso, a favore di Callegari Claudio nato

a Paese (TV) il 23.11.1947 contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);

10) ipoteca giudiziale iscritta in data 13.02.2013 ai nn. 4713/534, per la somma totale di 10.000,00 € di cui capitale 2.640,00 €, derivante da sentenza di condanna in data 04.12.2012 rep. n. 8567/2012 del Tribunale di Padova (PD), a favore dello Studio Ingegneria Strutturale (SIST) con sede in Padova (PD) contro S.p.A. Impresa Ing. Pio Guaraldo con sede in Paese (TV);

11) decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo del 23.04.2013 rep. n. 1345/2013 del Tribunale di Treviso, trascritto il 03.06.2013 ai nn. 15257/10267 a favore della massa dei creditori della società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV).

Dopo il ventennio preso in esame, in data 06.07.2018 ai nn. 23026/15852, è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del 27.12.2017 rep. n. 175 del Tribunale di Treviso, a favore della massa dei creditori del fallimento della società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" contro la società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" con sede in Paese (TV).

5.1.7 Vincolo di destinazione d'uso

Si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà essere esclusivamente un soggetto che esercita attività compatibili con quelle del "Parco Vega", consistenti nel mettere a disposizione, di persone fisiche o giuridiche, unità immobiliari affinché le utilizzino per insediarvi attività di ricerca tecnologica e scientifica per produzione di prototipi e nuovi prodotti di telecomunicazione, di servizi alle imprese, informativi, di formazione umana, di comunicazione, di organizzazione e di altri servizi alle imprese, compresi quelli erogati da organizzazioni sindacali di imprese o di categorie di imprese.

5.1.8 Altri vincoli e servitù

Il bene sarà trasferito con tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù, vincoli, anche di destinazione d'uso, indicati nei seguenti titoli:

- regolamento di condominio;
- atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia, in data 21.02.1997 rep. n. 54080, trascritto in data 11.03.1997 ai nn. 6288/4486;
- atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia in data 01.02.1999 rep. n. 64832, trascritto in data 04.03.1999 ai nn. 6012/3646 con il quale è stata costituita servitù di elettrodotto;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015, trascritto il 11.07.2000 ai nn. 21364-21365-21366/14139-14140-14141;
- atto del 20.06.2003 rep. n. 45423 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto in data 15.07.2003 ai nn. 28846-9/18681-3 con il quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio.

5.1.9 Diritto di prelazione

L'aggiudicazione definitiva sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio nei termini del diritto di prelazione da parte della società "Vega - Parco Scientifico - Tecnologico di Venezia S.c.a.r.l" ai sensi dell'art. 10 del summenzionato atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015.

5.1.10 Disponibilità

L'ufficio, assieme ad alcuni posti auto, di cui si dirà in seguito, è tuttora occupato in forza di contratto di locazione per uso non abitativo del 24.10.2008, registrato a Treviso in data 17.12.2008 al n. 15615 Priv. S.3[^]. La società conduttrice ha comunicato al curatore la disdetta del contratto alla scadenza del primo rinnovo ossia al 31.09.2020.

5.2 L'ufficio (2)

Si trova al quarto piano della "torre" est (tra gli allineamenti 53-57), con una facciata, rivolta a nord, verso Via delle Industrie, interamente vetrata, e quella retrostante, anch'essa vetrata, affacciata sul cavedio centrale. L'ufficio è accessibile dal vano scala confinante, ed è stato consegnato alla società che lo conduce in affitto libero da divisori (open space), eccezion fatta per quelli che delimitano due w.c. con altrettanti antibagno, tutti ciechi; le partizioni interne, costituite da pareti mobili ed attrezzate, sono state installate da detta società che pertanto potrà asportarle alla scadenza del contratto d'affitto.

5.2.1 Caratteristiche costruttive

Sono costituite da: pavimento sopraelevato con finitura superficiale in gres porcellanato, controsoffitto in quadrotti di fibra minerale, pareti in cartongesso tinteggiate, rivestimento dei w.c. in ceramica, porte interne tamburate. L'ufficio è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto citofonico, impianto televisivo, rete di distribuzione dati, impianto termico centralizzato a mobiletti ventilconvettori, impianto di condizionamento centralizzato ad aria canalizzata, impianto idrico-sanitario (l'acqua calda per uso sanitario è prodotta mediante boiler), impianto di aerazione forzata nei w.c.

5.2.2 Consistenza

La superficie lorda dell'ufficio ammonta a 183 mq circa, quella commerciale, comprensiva degli spazi comuni, a 234 mq circa.

5.2.3 Identificazione catastale

L'ufficio è così riportato al Catasto dei fabbricati: Comune di Venezia, Foglio 5, Zona Censuaria 5, Mappale 905, Sub. 205, Via Antonio Pacinotti n. 4, Piano 4, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 186 mq, Rendita € 2.254,33.

I dati e le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto; si ritie-

ne infatti che non assuma rilievo la suddivisione della superficie "open space" mediante pareti mobili e/o attrezzate effettuata dalla società conduttrice.

5.2.4 Confini

L'ufficio al quarto piano confina con muro perimetrale e con i Mappali 905 Subb. 206, 204, 203 e 197, salvo altri e/o variati.

5.2.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri catastali ed immobiliari competenti risulta che la piena proprietà del bene sopradescritto è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante verbale di assemblea del 30.06.2010, rep. n. 109582/15923 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto il 09.07.2010 ai nn. 23852/14350, successivamente rettificato con atto del 15.06.2011 rep. n. 112490/18371 dello stesso notaio, trascritto il 01.07.2011 ai nn. 21886/13937.

5.2.6 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio antecedente il 27.12.2017, data della dichiarazione di fallimento, il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 10.10.2003 ai nn. 38375/7937, per la somma totale di 26.000.000,00 € di cui capitale 13.000.000,00 €, durata 13 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 08.10.2003 rep. n. 50896/3568 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 94 annotazioni;
- 2) ipoteca volontaria iscritta in data 05.08.2004 ai nn. 30892/7014, per la somma totale di 13.100.000,00 € di cui capitale 6.550.000,00 €, durata 10 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 03.08.2004 rep. n. 70902/4509

del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 76 annotazioni;

- 3) ipoteca volontaria iscritta in data 20.06.2011 ai nn. 20594/4075, per la somma totale di 3.000.000,00 € di cui capitale 2.000.000,00 €, derivante da ipoteca volontaria in data 15.06.2011 rep. n. 112500/18380 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit, Società per Azioni con sede in Roma (RM) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV); si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 3 annotazioni;
- 4) ipoteca giudiziale iscritta in data 08.06.2012 ai nn. 16513/2514, per la somma totale di 44.000,00 € di cui capitale 34.276,98 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 12.04.2012 rep. n. 2951/2012 del Tribunale di Ragusa, a favore di Sieleva S.r.l. con sede in Ragusa contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 5) ipoteca giudiziale iscritta in data 10.08.2012 ai nn. 23940/3574, per la somma totale di 200.000,00 € di cui capitale 158.945,86 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 02.08.2012 rep. n. 909 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Superbeton S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 6) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.08.2012 ai nn. 24733/3677, per la somma totale di 160.000,00 € di cui capitale 110.721,61 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 09.08.2012 rep. n. 2703/2012 del Tribunale di Treviso, a favore di Giuliane DMP S.p.A. con sede in Ruda (UD) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 7) ipoteca giudiziale iscritta in data 12.09.2012 ai nn. 25496/3775, per la somma tota-

le di 50.000,00 € di cui capitale 34.464,09 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 20.08.2012 rep. n. 965 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Fornaci Calce Grigolin S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);

- 8) ipoteca giudiziale iscritta in data 19.11.2012 ai nn. 31899/4735, per la somma totale di 945.000,00 € di cui capitale 786.904,78 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 07.11.2012 rep. n. 2681 del Tribunale di Udine, a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. con sede in Udine contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
- 9) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.11.2012 ai nn. 33006/4879, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 38.652,08 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 14.11.2012 rep. n. 752 del Tribunale di Treviso, a favore di Callegari Claudio nato a Paese (TV) il 23.11.1947 contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
- 10) ipoteca giudiziale iscritta in data 13.02.2013 ai nn. 4713/534, per la somma totale di 10.000,00 € di cui capitale 2.640,00 €, derivante da sentenza di condanna in data 04.12.2012 rep. n. 8567/2012 del Tribunale di Padova (PD), a favore dello Studio Ingegneria Strutturale (SIST) con sede in Padova (PD) contro S.p.A. Impresa Ing. Pio Guaraldo con sede in Paese (TV);
- 11) decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 23.04.2013 rep. n. 1345/2013 del Tribunale di Treviso, trascritto in data 03.06.2013 ai nn. 15257/10267 a favore della massa dei creditori della società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV).

Dopo il ventennio preso in esame, in data 06.07.2018 ai nn. 23026/15852, è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del 27.12.2017 rep. n. 175 del Tribunale di

Treviso, a favore della massa dei creditori del fallimento della società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" contro la società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" con sede in Paese (TV).

5.2.7 Vincolo di destinazione d'uso

Si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà essere esclusivamente un soggetto che esercita attività compatibili con quelle del "Parco Vega", consistenti nel mettere a disposizione, di persone fisiche o giuridiche, unità immobiliari affinché le utilizzino per insediarvi attività di ricerca tecnologica e scientifica per produzione di prototipi e nuovi prodotti di telecomunicazione, di servizi alle imprese, informativi, di formazione umana, di comunicazione, di organizzazione e di altri servizi alle imprese, compresi quelli erogati da organizzazioni sindacali di imprese o di categorie di imprese.

5.2.8 Altri vincoli e servitù

Il bene sarà trasferito con tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù, vincoli, anche di destinazione d'uso, indicati nei seguenti titoli:

- regolamento di condominio;
- atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia, in data 21.02.1997 rep. n. 54080, trascritto in data 11.03.1997 ai nn. 6288/4486;
- atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia in data 01.02.1999 rep. n. 64832, trascritto in data 04.03.1999 ai nn. 6012/3646 con il quale è stata costituita servitù di elettrodotto;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015, trascritto il 11.07.2000 ai nn. 21364-21365-21366/14139-14140-14141;
- atto del 20.06.2003 rep. n. 45423 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto in data 15.07.2003 ai nn. 28846-9/18681-3 con il quale è stata costituita servi-

tù di passaggio pedonale e carraio.

5.2.9 Diritto di prelazione

L'aggiudicazione definitiva sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio nei termini del diritto di prelazione da parte della società "Vega - Parco Scientifico - Tecnologico di Venezia S.c.a.r.l" ai sensi dell'art. 10 del summenzionato atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015.

5.2.10 Disponibilità

L'ufficio, assieme ad alcuni posti auto, di cui si dirà in seguito, è occupato in forza di contratto di locazione per uso non abitativo del 24.10.2008, registrato a Treviso il 17.12.2008 al n. 15615 Priv. S.3[^]. La società conduttrice ha comunicato al curatore la disdetta del contratto alla scadenza del 31.09.2020.

5.3 L'ufficio (3)

Occupava quasi interamente il quinto piano del blocco est (tra gli allineamenti 51-65), delimitato da vetrate lungo il perimetro (lati nord, est e sud) e su due lati del cavedio del blocco est. L'ufficio è accessibile attraverso i due vani scala del blocco est e dispone di cinque ingressi indipendenti; è stato consegnato alla società che lo conduce in affitto libero da divisori (open space), eccezion fatta per quelli che delimitano nove w.c., raggruppati in tre posizioni e dotati di antibagno, tutti ciechi, ed un ripostiglio; le partizioni interne, costituite da pareti mobili ed attrezzate, sono state installate da detta società che pertanto potrà asportarle alla scadenza del contratto d'affitto.

5.3.1 Caratteristiche costruttive

Sono costituite da: pavimento sopraelevato con finitura superficiale in gres porcellanato, controsoffitto in quadrotti di fibra minerale o in alluminio microforato, pareti in cartongesso tinteggiate, rivestimento dei w.c. in ceramica, porte interne tamburate. L'ufficio è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto citofonico, im-

pianto televisivo, rete di distribuzione dati, impianto termico centralizzato a mobiletti ventilconvettori, impianto di condizionamento centralizzato ad aria canalizzata, impianto idrico-sanitario (l'acqua calda per uso sanitario è prodotta mediante boiler), impianto di aerazione forzata nei w.c.

5.3.2 Consistenza

La superficie lorda dell'ufficio ammonta a 1.578 mq circa, quella commerciale, comprensiva degli spazi comuni, a 1.878 mq circa.

5.3.3 Identificazione catastale

L'ufficio è così riportato al Catasto dei fabbricati: Comune di Venezia, Foglio 5, Zona Censuaria 5, Mappale 905, Sub. 183, Via Antonio Pacinotti n. 4, Piano 5, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 61 vani, Superficie catastale 1583 mq, Rendita € 18.335,25.

I dati e le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto; si ritiene infatti che non assuma rilievo la suddivisione della superficie "open space" mediante pareti mobili e/o attrezzate effettuata dalla società conduttrice.

5.3.4 Confini

L'ufficio al quinto piano confina con muro perimetrale e con i Mappali 905 Subb. 95, 96, 93, 94 e 182, salvo altri e/o variati.

5.3.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri catastali ed immobiliari competenti risulta che la piena proprietà del bene sopradescritto è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante verbale di assemblea del 30.06.2010, rep. n. 109582/15923 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto il 09.07.2010 ai nn. 23852/14350, successivamente rettificato con atto del 15.06.2011 rep. n. 112490/18371 dello stesso notaio, trascritto il 01.07.2011 ai nn. 21886/13937.

5.3.6 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio antecedente il 27.12.2017, data della dichiarazione di fallimento, il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 10.10.2003 ai nn. 38375/7937, per la somma totale di 26.000.000,00 € di cui capitale 13.000.000,00 €, durata 13 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 08.10.2003 rep. n. 50896/3568 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 94 annotazioni;
- 2) ipoteca volontaria iscritta in data 05.08.2004 ai nn. 30892/7014, per la somma totale di 13.100.000,00 € di cui capitale 6.550.000,00 €, durata 10 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 03.08.2004 rep. n. 70902/4509 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 76 annotazioni;
- 3) ipoteca volontaria iscritta in data 20.06.2011 ai nn. 20594/4075, per la somma totale di 3.000.000,00 € di cui capitale 2.000.000,00 €, derivante da ipoteca volontaria in data 15.06.2011 rep. n. 112500/18380 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit, Società per Azioni con sede in Roma (RM) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV); si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 3 annotazioni;
- 4) ipoteca giudiziale iscritta in data 08.06.2012 ai nn. 16513/2514, per la somma totale di 44.000,00 € di cui capitale 34.276,98 €, derivante da decreto ingiuntivo in data

- 12.04.2012 rep. n. 2951/2012 del Tribunale di Ragusa, a favore di Sieleva S.r.l. con sede in Ragusa contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 5) ipoteca giudiziale iscritta in data 10.08.2012 ai nn. 23940/3574, per la somma totale di 200.000,00 € di cui capitale 158.945,86 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 02.08.2012 rep. n. 909 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Superbeton S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 6) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.08.2012 ai nn. 24733/3677, per la somma totale di 160.000,00 € di cui capitale 110.721,61 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 09.08.2012 rep. n. 2703/2012 del Tribunale di Treviso, a favore di Giuliane DMP S.p.A. con sede in Ruda (UD) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 7) ipoteca giudiziale iscritta in data 12.09.2012 ai nn. 25496/3775, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 34.464,09 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 20.08.2012 rep. n. 965 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Fornaci Calce Grigolin S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 8) ipoteca giudiziale iscritta in data 19.11.2012 ai nn. 31899/4735, per la somma totale di 945.000,00 € di cui capitale 786.904,78 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 07.11.2012 rep. n. 2681 del Tribunale di Udine, a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. con sede in Udine contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
- 9) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.11.2012 ai nn. 33006/4879, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 38.652,08 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 14.11.2012 rep. n. 752 del Tribunale di Treviso, a favore di Callegari Claudio nato a

Paese (TV) il 23.11.1947 contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);

10) ipoteca giudiziale iscritta in data 13.02.2013 ai nn. 4713/534, per la somma totale di 10.000,00 € di cui capitale 2.640,00 €, derivante da sentenza di condanna in data 04.12.2012 rep. n. 8567/2012 del Tribunale di Padova (PD), a favore dello Studio Ingegneria Strutturale (SIST) con sede in Padova (PD) contro S.p.A. Impresa Ing. Pio Guaraldo con sede in Paese (TV);

11) decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 23.04.2013 rep. n. 1345/2013 del Tribunale di Treviso, trascritto in data 03.06.2013 ai nn. 15257/10267 a favore della massa dei creditori della società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV).

Dopo il ventennio preso in esame, in data 06.07.2018 ai nn. 23026/15852, è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del 27.12.2017 rep. n. 175 del Tribunale di Treviso, a favore della massa dei creditori del fallimento della società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" contro la società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" con sede in Paese (TV).

5.3.7 Vincolo di destinazione d'uso

Si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà essere esclusivamente un soggetto che esercita attività compatibili con quelle del "Parco Vega", consistenti nel mettere a disposizione, di persone fisiche o giuridiche, unità immobiliari affinché le utilizzino per insediarvi attività di ricerca tecnologica e scientifica per produzione di prototipi e nuovi prodotti di telecomunicazione, di servizi alle imprese, informativi, di formazione umana, di comunicazione, di organizzazione e di altri servizi alle imprese, compresi quelli erogati da organizzazioni sindacali di imprese o di categorie di imprese.

5.3.8 Altri vincoli e servitù

Il bene sarà trasferito con tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù, vincoli, anche di destinazione d'uso, indicati nei seguenti titoli:

- regolamento di condominio;
- atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia, in data 21.02.1997 rep. n. 54080, trascritto in data 11.03.1997 ai nn. 6288/4486;
- atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia in data 01.02.1999 rep. n. 64832, trascritto in data 04.03.1999 ai nn. 6012/3646 con il quale è stata costituita servitù di elettrodotto;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015, trascritto il 11.07.2000 ai nn. 21364-21365-21366/14139-14140-14141;
- atto del 20.06.2003 rep. n. 45423 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto in data 15.07.2003 ai nn. 28846-9/18681-3 con il quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio.

5.3.9 Diritto di prelazione

L'aggiudicazione definitiva sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio nei termini del diritto di prelazione da parte della società "Vega - Parco Scientifico - Tecnologico di Venezia S.c.a.r.l" ai sensi dell'art. 10 del summenzionato atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015.

5.3.10 Disponibilità

L'ufficio, assieme ad alcuni posti auto, di cui si dirà in seguito, è tuttora occupato in forza di contratto di locazione per uso non abitativo sottoscritto in data 24.10.2008, registrato a Treviso il 17.12.2008 al n. 15615 Priv. S.3[^]. La società conduttrice ha comunicato al curatore la disdetta del contratto alla scadenza del primo rinnovo ossia al

31.09.2020.

5.4 Regolarità urbanistica

Il "Lybra" è stato realizzato ed utilizzato in forza di decine di titoli abilitativi rilasciati dal comune di Venezia; quelli che riguardano gli uffici affittati sono i seguenti:

- 1) concessione edilizia n. 98/2993 prot. n. 98/32550 del 04.12.1998 per “costruzione edifici 3° fase attuativa del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia e realizzazione opere di urbanizzazione”;
- 2) concessione edilizia n. 2001/3522 prot. n. 2001/37047 del 28.11.2001 variante in corso d’opera alla C.E. n. 98/2993 per “la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (porzione terza fase)”;
- 3) concessione edilizia n. 2001/3524 prot. n. 2001/37053 del 29.11.2001 per “costruzione edifici produttivo e completamento edificio centrale in attuazione della fase IV°/1-2 del Parco Scientifico Tecnologico e completamento delle opere di urbanizzazione”;
- 4) concessione edilizia n. 2001/3508 prot. n. 2001/37009 del 06.12.2001 variante alla C.E. n. 98/2993 per “la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (terza fase)”;
- 5) concessione edilizia n. 2002/266642 prot. n. 2002/456817 del 02.12.2002 variante alle concessioni 2001/3522 e 2001/3524 per “modifiche ai distributivi, ai prospetti e collocamento impianti sulle coperture edificio “Stecca” ed edifici produttivi blocchi B/C/D”;
- 6) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0278532 del 08.07.2003 per “nuova configurazione facciata”;
- 7) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0455261 del 14.11.2003 (pratica non trovata in archivio);

- 8) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0470845 del 26.11.2003 per “modifica di fasce laterali (all. 51-52) in muratura dei prospetti nord e sud (all. 51-65) eseguiti nell’edificio denominato “Stecca”;
- 9) denuncia di inizio attività prot. n. 2004.0261927 del 28.06.2004 per “opere interne eseguite nell’edificio denominato “Stecca” relative a: allineamenti (43-65) a quote - 1.50 e +1.45, allineamenti (51-65) da quota +0.20 a quota +20.58”;
- 10) denuncia di inizio attività prot. n. 2004.0427271 del 29.10.2004 per “opere interne eseguite nell’edificio denominato “Stecca” relative a: allineamenti (43-65) a quote - 1.50 e +1.45, allineamenti (51-65) da quota +0.20 a quota +20.58”;
- 11) denuncia di inizio attività prot. n. 2007.0073938 del 15.02.2007 per “opere interne eseguite nell’edificio denominato “Stecca” relative a: piano quota +16.58 all. 52-58”;
- 12) denuncia di inizio attività prot. n. 2007.0439565 del 24.10.2007 per “opere interne eseguite nell’edificio denominato “Stecca” relative a: piano quota +16.58 all. 57-65”;
- 13) provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 2006/340126 prot. n. 2007/465029 del 08.11.2007 per “costituzione n. 3 nuove unità direzionali con aumento della superficie lorda di pavimento su preesistenti locali tecnici su complesso immobiliare ad uso produttivo industriale denominato “Stecca”;
- 14) denuncia di inizio attività prot. 2008.0313543 del 23.07.2008 per “opere interne eseguite nell’edificio denominato “Stecca” relative a: piano quota +16.58 all. 51-65”;
- 15) certificato di agibilità prot. n. 2008/410970 del 02.10.2008 per “le unità immobiliari ad uso direzionale Mappali 905 - Subb. 183-205-208”;
- 16) denuncia di inizio attività prot. n. 2008.0482305 del 13.11.2008 per “opere interne

eseguite nell'edificio denominato "Stecca" relative a: piani quota +16.58 e +20.58, all. 51-65".

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati e quindi i beni sono regolari sotto il profilo urbanistico, eccezion fatta per alcune modifiche interne di modesta entità sanabili, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/200, previo versamento di una somma non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore di ognuno dei tre immobili.

6 Gli uffici non affittati

Sono due, collocati uno al quarto ed uno al sesto piano della "torre" est del "Lybra".

6.1 L'ufficio (4)

Si trova al quarto piano (tra gli allineamenti 57-65) ed ha tre pareti vetrate rivolte a nord, est e sud ed un'altra, anch'essa vetrata, affacciata sul cavedio interno. L'ufficio è accessibile da uno dei due vani scala del blocco est ed è dotato di tre ingressi indipendenti che immettono in un ampio disimpegno che collega le varie stanze (otto uffici di varie dimensioni), la sala riunioni, a forma ellittica, i servizi (otto w.c., due docce, cinque antibagno ed uno spogliatoio) ed un ripostiglio.

6.1.1 Caratteristiche costruttive

Sono costituite da pavimento sopraelevato con finitura superficiale in gres porcellanato, controsoffitto in quadrotti di fibra minerale rivestimento dei w.c. in ceramica, porte interne tamburate; le varie stanze sono quasi tutte delimitate da pareti mobili o attrezzate, i vani accessori da pareti in cartongesso tinteggiate. L'ufficio è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto citofonico, impianto televisivo, rete di distribuzione dati, impianto termico centralizzato a mobiletti ventilconvettori, impianto di condizionamento centralizzato ad aria canalizzata, impianto idrico-sanitario (l'acqua calda per uso sanitario è prodotta mediante boiler), impianto di aerazione forzata nei

w.c.

6.1.2 Consistenza

La superficie lorda dell'ufficio ammonta a 734 mq circa, quella commerciale, comprensiva degli spazi comuni, a 871 mq circa.

6.1.3 Identificazione catastale

L'ufficio è così riportato al Catasto dei Fabbricati: Comune di Venezia, Foglio 5, Zona Censuaria 5, Mappale 905, Sub. 206, Via Antonio Pacinotti, Piano 4, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 23 vani, Superficie catastale 734 mq, Rendita € 6.913,29. I dati e le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

6.1.4 Confini

L'ufficio al quarto piano confina con muro perimetrale, con i Mappali 905 Subb. 93, 208, 94 e 205, salvo altri e/o variati.

6.1.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri catastali ed immobiliari competenti risulta che la piena proprietà del bene sopradescritto è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante verbale di assemblea del 30.06.2010, rep. n. 109582/15923, del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto a Venezia il 09.07.2010 ai nn. 23852/14350, successivamente rettificato con atto del 15.06.2011 rep. n. 112490/18371 dello stesso notaio, trascritto il 01.07.2011 ai nn. 21886/13937.

6.1.6 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio antecedente il 27.12.2017, data della dichiarazione di fallimento, il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 10.10.2003 ai nn. 38375/7937, per la somma totale di 26.000.000,00 € di cui capitale 13.000.000,00 €, durata 13 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 08.10.2003 rep. n. 50896/3568 del

- notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 94 annotazioni;
- 2) ipoteca volontaria iscritta in data 05.08.2004 ai nn. 30892/7014, per la somma totale di 13.100.000,00 € di cui capitale 6.550.000,00 €, durata 10 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 03.08.2004 rep. n. 70902/4509 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 76 annotazioni;
 - 3) ipoteca volontaria iscritta in data 20.06.2011 ai nn. 20594/4075, per la somma totale di 3.000.000,00 € di cui capitale 2.000.000,00 €, derivante da ipoteca volontaria in data 15.06.2011 rep. n. 112500/18380 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit, Società per Azioni con sede in Roma (RM) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV); si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 3 annotazioni;
 - 4) ipoteca giudiziale iscritta in data 08.06.2012 ai nn. 16513/2514, per la somma totale di 44.000,00 € di cui capitale 34.276,98 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 12.04.2012 rep. n. 2951/2012 del Tribunale di Ragusa, a favore di Sieleva S.r.l. con sede in Ragusa contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
 - 5) ipoteca giudiziale iscritta in data 10.08.2012 ai nn. 23940/3574, per la somma totale di 200.000,00 € di cui capitale 158.945,86 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 02.08.2012 rep. n. 909 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Superbeton S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Gua-

- raldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 6) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.08.2012 ai nn. 24733/3677, per la somma totale di 160.000,00 € di cui capitale 110.721,61 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 09.08.2012 rep. n. 2703/2012 del Tribunale di Treviso, a favore di Giuliane DMP S.p.A. con sede in Ruda (UD) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
 - 7) ipoteca giudiziale iscritta in data 12.09.2012 ai nn. 25496/3775, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 34.464,09 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 20.08.2012 rep. n. 965 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Fornaci Calce Grigolin S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
 - 8) ipoteca giudiziale iscritta in data 19.11.2012 ai nn. 31899/4735, per la somma totale di 945.000,00 € di cui capitale 786.904,78 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 07.11.2012 rep. n. 2681 del Tribunale di Udine, a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. con sede in Udine contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
 - 9) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.11.2012 ai nn. 33006/4879, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 38.652,08 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 14.11.2012 rep. n. 752 del Tribunale di Treviso, a favore di Callegari Claudio nato a Paese (TV) il 23.11.1947 contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
 - 10) ipoteca giudiziale iscritta in data 13.02.2013 ai nn. 4713/534, per la somma totale di 10.000,00 € di cui capitale 2.640,00 €, derivante da sentenza di condanna in data 04.12.2012 rep. n. 8567/2012 del Tribunale di Padova (PD), a favore dello Studio Ingegneria Strutturale (SIST) con sede in Padova (PD) contro S.p.A. Impresa Ing.

Pio Guaraldo con sede in Paese (TV);

11) decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 23.04.2013 rep. n. 1345/2013 del Tribunale di Treviso, trascritto in data 03.06.2013 ai nn. 15257/10267 a favore della massa dei creditori della società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV).

Dopo il ventennio preso in esame, in data 06.07.2018 ai nn. 23026/15852, è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del 27.12.2017 rep. n. 175 del Tribunale di Treviso, a favore della massa dei creditori del fallimento della società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" contro la società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" con sede in Paese (TV).

6.1.7 Vincolo di destinazione d'uso

Si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà essere esclusivamente un soggetto che esercita attività compatibili con quelle del "Parco Vega", consistenti nel mettere a disposizione, di persone fisiche o giuridiche, unità immobiliari affinché le utilizzino per insediarsi attività di ricerca tecnologica e scientifica per produzione di prototipi e nuovi prodotti di telecomunicazione, di servizi alle imprese, informativi, di formazione umana, di comunicazione, di organizzazione e di altri servizi alle imprese, compresi quelli erogati da organizzazioni sindacali di imprese o di categorie di imprese.

6.1.8 Altri vincoli e servitù

Il bene sarà trasferito con tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù, vincoli, anche di destinazione d'uso, indicati nei seguenti titoli:

- regolamento di condominio;
- atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia, in data 21.02.1997 rep. n. 54080, trascritto in data 11.03.1997 ai nn. 6288/4486;
- atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia in data

01.02.1999 rep. n. 64832, trascritto in data 04.03.1999 ai nn. 6012/3646 con il quale è stata costituita servitù di elettrodotto;

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015, trascritto il 11.07.2000 ai nn. 21364-21365-21366/14139-14140-14141;
- atto del 20.06.2003 rep. n. 45423 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto in data 15.07.2003 ai nn. 28846-9/18681-3 con il quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio.

6.1.9 Diritto di prelazione

L'aggiudicazione definitiva sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio nei termini del diritto di prelazione da parte della società "Vega - Parco Scientifico - Tecnologico di Venezia S.c.a.r.l" ai sensi dell'art. 10 del summenzionato atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015.

6.1.10 Disponibilità

L'ufficio è libero.

6.1.11 Regolarità urbanistica

Il "Lybra" è stato realizzato ed utilizzato in forza di decine di titoli abilitativi rilasciati dal comune di Venezia; quelli che riguardano l'ufficio sopradescritto sono i seguenti:

- 1) concessione edilizia n. 98/2993 prot. n. 98/32550 del 04.12.1998 per "costruzione edifici 3° fase attuativa del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia e realizzazione opere di urbanizzazione";
- 2) concessione edilizia n. 2001/3522 prot. n. 2001/37047 del 28.11.2001 variante in corso d'opera alla C.E. n. 98/2993 per "la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (porzione terza fase)";
- 3) concessione edilizia n. 2001/3524 prot. n. 2001/37053 del 29.11.2001 per "costru-

zione edifici produttivo e completamento edificio centrale in attuazione della fase IV°/1-2 del Parco Scientifico Tecnologico e completamento delle opere di urbanizzazione”;

- 4) concessione edilizia n. 2001/3508 prot. n. 2001/37009 del 06.12.2001 variante alla C.E. n. 98/2993 per “la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (terza fase)”;
- 5) concessione edilizia n. 2002/266642 prot. n. 2002/456817 del 02.12.2002 variante alle concessioni 2001/3522 e 2001/3524 per “modifiche ai distributivi, ai prospetti e collocamento impianti sulle coperture edificio “Stecca” ed edifici produttivi blocchi B/C/D”;
- 6) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0278532 del 08.07.2003 per “nuova configurazione facciata”;
- 7) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0455261 del 14.11.2003 (pratica non trovata in archivio);
- 8) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0470845 del 26.11.2003 per “modifica di fasce laterali (all. 51-52) in muratura dei prospetti nord e sud (all. 51-65) eseguiti nell’edificio denominato “Stecca”;
- 9) denuncia di inizio attività prot. n. 2004.0261927 del 28.06.2004 per “opere interne eseguite nell’edificio denominato “Stecca” relative a: allineamenti (43-65) a quote - 1.50 e +1.45, allineamenti (51-65) da quota +0.20 a quota +20.58”;
- 10) denuncia di inizio attività prot. n. 2004.0427271 del 29.10.2004 per “opere interne eseguite nell’edificio denominato “Stecca” relative a: allineamenti (43-65) a quote - 1.50 e +1.45, allineamenti (51-65) da quota +0.20 a quota +20.58”;
- 11) denuncia di inizio attività prot. n. 2007.0439565 del 24.10.2007 per “opere interne eseguite nell’edificio denominato “Stecca” relative a: piano quota +16.58 all. 57-

65”;

12) certificato di agibilità prot. n. 2008/233472 del 30.05.2008 per “il fabbricato ad uso uffici Mappale 905 - Sub. 206”;

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati e quindi il bene è regolare sotto il profilo urbanistico, eccezion fatta per alcune modifiche interne di modesta entità sanabili, ai sensi dell’art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001, previo versamento di una somma non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile.

6.2 L'ufficio (5)

È denominato “business suite” e si distingue da tutti gli altri per la posizione panoramica (è l’unico ufficio posto al sesto piano del “Lybra”, al di sopra del lastrico solare), per l’ampia terrazza che lo circonda su tre lati e per la qualità delle finiture. La “business suite” occupa quasi interamente un blocco a forma di parallelepipedo che emerge dalla copertura del “Lybra” (dimensioni 12,80 x 22,00 x 3,42 m circa) ed è accessibile fino al quinto piano mediante scala ed ascensori comuni e dal quinto al sesto mediante scala ed ascensori di uso esclusivo; al suo interno è presente un ampio “open space” che collega quattro uffici, due sale per riunioni e vani accessori (ingresso, disimpegno, due ripostigli, w.c. ed antibagno).

6.2.1 Vani tecnici e lastrico solare

Al sesto piano sono altresì presenti una cabina di trasformazione, due locali quadri elettrici, la centrale termica e la centrale di trattamento dell’aria, tutti contenenti impianti tecnologici a servizio del “Lybra”. Sono collocati, assieme ad un altro vano tecnico di proprietà di terzi, all’interno di un manufatto emergente dal lastrico solare, avente forma e dimensioni simili a quello della “business suite”. Tutti i vani sono accessibili direttamente dal lastrico solare ossia dalla copertura piana dell’intero blocco est del “Lybra”

che forma un tutt'uno con la terrazza della "business suite". Una parte del lastrico solare, così come la terrazza succitata, è pavimentata con quadrotti di ghiaino lavato sopraelevati, il resto è ricoperto da un massetto in calcestruzzo liscio.

Sul lastrico solare è possibile realizzare un ampliamento della superficie della "business suite" di 76 mq circa, derivante dallo sfruttamento della edificabilità residua del fabbricato previsto dal provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 2006/340126 prot. n. 2007/465029 rilasciato dal comune di Venezia in data 08.11.2007.

6.2.2 Caratteristiche costruttive

La "business suite" ha pareti esterne vetrate, protette da *brise soleil* in alluminio, orientabili con comando elettrico, pareti interne e controsoffitti in cartongesso, tinteggiati, pavimento sopraelevato con finitura superficiale in legno, pavimento e rivestimento del w.c. in ceramica, porte interne in vetro acidato. La terrazza pertinenziale è pavimentata con quadrotti di ghiaino lavato sopraelevati, e delimitata da un parapetto in blocchi di calcestruzzo di argilla

La "business suite" è dotata di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto citofonico, impianto televisivo, rete di distribuzione dati, impianto termico centralizzato a mobiletti ventilconvettori, impianto di condizionamento centralizzato ad aria canalizzata, impianto idrico-sanitario (l'acqua calda per uso sanitario è prodotta mediante boiler), impianto di aerazione forzata nel w.c.

6.2.3 Consistenza

La superficie lorda della "business suite" ammonta a 237 mq circa, quella della terrazza a 443 mq circa, quella dei vani tecnici a 179 mq circa e quella del lastrico solare a 960 mq circa.

6.2.4 Identificazione catastale

L'ufficio, la terrazza pertinenziale, i vani tecnici ed il lastrico solare sono così riportati

al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Venezia

Foglio 5, Zona Censuaria 5

- Mappale 905, Sub. 209, Via Antonio Pacinotti n. 4, Piano 5-6, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 11 vani, Superficie Catastale 282 mq, Rendita € 3.306,36;
- Mappale 905, Sub. 210, Via Antonio Pacinotti n 4A, Piano 6, Categoria lastrico solare, Consistenza 960 mq;
- Mappale 905, Sub. 184, Via delle Industrie, Piano 6, Categoria D/1, Rendita € 1.083,00

I dati e le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

6.2.5 Confini

L'ufficio, i vani tecnici e il lastrico solare al sesto piano confinano con muro perimetrale e con il Mappale 905 Subb. 95, 96 e 94, salvo altri e/o variati.

6.2.6 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri catastali ed immobiliari competenti risulta che la piena proprietà del bene sopradescritto è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante verbale di assemblea del 30.06.2010, rep. n. 109582/15923, del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto a Venezia il 09.07.2010 ai nn. 23852/14350, successivamente rettificato con atto del 15.06.2011 rep. n. 112490/18371 dello stesso notaio, trascritto il 01.07.2011 ai nn. 21886/13937.

6.2.7 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio antecedente il 27.12.2017, data della dichiarazione di fallimento, il bene ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 10.10.2003 ai nn. 38375/7937, per la somma totale di 26.000.000,00 € di cui capitale 13.000.000,00 €, durata 13 anni, derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 08.10.2003 rep. n. 50896/3568 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 94 annotazioni;

- 2) ipoteca volontaria iscritta in data 05.08.2004 ai nn. 30892/7014, per la somma totale di 13.100.000,00 € di cui capitale 6.550.000,00 €, durata 10 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 03.08.2004 rep. n. 70902/4509 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 76 annotazioni;
- 3) ipoteca volontaria iscritta in data 27.06.2011 ai nn. 21414/4229, per la somma totale di 3.000.000,00 € di cui capitale 2.000.000,00 €, derivante da ipoteca volontaria in data 22.06.2011 rep. n. 112551/18425 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit, Società per Azioni con sede in Roma (RM) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 4) ipoteca giudiziale iscritta in data 08.06.2012 ai nn. 16513/2514, per la somma totale di 44.000,00 € di cui capitale 34.276,98 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 12.04.2012 rep. n. 2951/2012 del Tribunale di Ragusa, a favore di Sieleva S.r.l. con sede in Ragusa contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 5) ipoteca giudiziale iscritta in data 10.08.2012 ai nn. 23940/3574, per la somma totale di 200.000,00 € di cui capitale 158.945,86 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 02.08.2012 rep. n. 909 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Superbeton S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio

- Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 6) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.08.2012 ai nn. 24733/3677, per la somma totale di 160.000,00 € di cui capitale 110.721,61 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 09.08.2012 rep. n. 2703/2012 del Tribunale di Treviso, a favore di Giuliane DMP S.p.A. con sede in Ruda (UD) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
 - 7) ipoteca giudiziale iscritta in data 12.09.2012 ai nn. 25496/3775, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 34.464,09 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 20.08.2012 rep. n. 965 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Fornaci Calce Grigolin S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
 - 8) ipoteca giudiziale iscritta in data 19.11.2012 ai nn. 31899/4735, per la somma totale di 945.000,00 € di cui capitale 786.904,78 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 07.11.2012 rep. n. 2681 del Tribunale di Udine, a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. con sede in Udine contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
 - 9) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.11.2012 ai nn. 33006/4879, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 38.652,08 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 14.11.2012 rep. n. 752 del Tribunale di Treviso, a favore di Callegari Claudio nato a Paese (TV) il 23.11.1947 contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
 - 10) ipoteca giudiziale iscritta in data 13.02.2013 ai nn. 4713/534, per la somma totale di 10.000,00 € di cui capitale 2.640,00 €, derivante da sentenza di condanna in data 04.12.2012 rep. n. 8567/2012 del Tribunale di Padova (PD), a favore dello Studio Ingegneria Strutturale (SIST) con sede in Padova (PD) contro S.p.A. Impresa Ing.

Pio Guaraldo con sede in Paese (TV);

11) decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 23.04.2013 rep. n. 1345/2013 del Tribunale di Treviso, trascritto in data 03.06.2013 ai nn. 15257/10267 a favore della massa dei creditori della società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV).

Dopo il ventennio preso in esame, in data 06.07.2018 ai nn. 23026/15852, è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del 27.12.2017 rep. n. 175 del Tribunale di Treviso, a favore della massa dei creditori del fallimento della società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" contro la società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" con sede in Paese (TV).

6.2.8 Vincolo di destinazione d'uso

Si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà essere esclusivamente un soggetto che esercita attività compatibili con quelle del "Parco Vega", consistenti nel mettere a disposizione, di persone fisiche o giuridiche, unità immobiliari affinché le utilizzino per insediare attività di ricerca tecnologica e scientifica per produzione di prototipi e nuovi prodotti di telecomunicazione, di servizi alle imprese, informativi, di formazione umana, di comunicazione, di organizzazione e di altri servizi alle imprese, compresi quelli erogati da organizzazioni sindacali di imprese o di categorie di imprese.

6.2.9 Altri vincoli e servitù

I beni saranno trasferiti con tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù, vincoli, anche di destinazione d'uso, indicati nei seguenti titoli:

- regolamento di condominio;
- atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia, in data 21.02.1997 rep. n. 54080, trascritto in data 11.03.1997 ai nn. 6288/4486;
- atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia in data

01.02.1999 rep. n. 64832, trascritto in data 04.03.1999 ai nn. 6012/3646 con il quale è stata costituita servitù di elettrodotto;

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015, trascritto il 11.07.2000 ai nn. 21364-21365-21366/14139-14140-14141;
- atto del 20.06.2003 rep. n. 45423 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto in data 15.07.2003 ai nn. 28846-9/18681-3 con il quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio.

6.2.10 Diritto di prelazione

L'aggiudicazione definitiva sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio nei termini del diritto di prelazione da parte della società "Vega - Parco Scientifico - Tecnologico di Venezia S.c.a.r.l" ai sensi dell'art. 10 del summenzionato atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015.

6.2.11 Disponibilità

L'ufficio è libero.

6.2.12 Regolarità urbanistica

Il "Lybra" è stato realizzato ed utilizzato in forza di decine di titoli abilitativi rilasciati dal comune di Venezia; quelli che riguardano la "business suite" sono i seguenti:

- 1) concessione edilizia n. 98/2993 prot. n. 98/32550 del 04.12.1998 per "costruzione edifici 3° fase attuativa del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia e realizzazione opere di urbanizzazione";
- 2) concessione edilizia n. 2001/3522 prot. n. 2001/37047 del 28.11.2001 variante in corso d'opera alla C.E. n. 98/2993 per "la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (porzione terza fase)";
- 3) concessione edilizia n. 2001/3524 prot. n. 2001/37053 del 29.11.2001 per "costru-

zione edifici produttivo e completamento edificio centrale in attuazione della fase IV°/1-2 del Parco Scientifico Tecnologico e completamento delle opere di urbanizzazione”;

- 4) concessione edilizia n. 2001/3508 prot. n. 2001/37009 del 06.12.2001 variante alla C.E. n. 98/2993 per “la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (terza fase)”;
- 5) concessione edilizia n. 2002/266642 prot. n. 2002/456817 del 02.12.2002 variante alle concessioni 2001/3522 e 2001/3524 per “modifiche ai distributivi, ai prospetti e collocamento impianti sulle coperture edificio “Stecca” ed edifici produttivi blocchi B/C/D”;
- 6) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0278532 del 08.07.2003 per “nuova configurazione facciata”;
- 7) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0470845 del 26.11.2003 per “modifica di fasce laterali (all. 51-52) in muratura dei prospetti nord e sud (all. 51-65) eseguiti nell’edificio denominato “Stecca”;
- 8) provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 2006/340126 prot. n. 2007/465029 del 08.11.2007 per “costituzione n. 3 nuove unità direzionali con aumento della superficie lorda di pavimento su preesistenti locali tecnici su complesso immobiliare ad uso produttivo industriale denominato “Stecca”;
- 9) denuncia di inizio attività prot. n. 2008.0452475 del 27.10.2008 per “realizzazione di opere interne nell’ambito dei locali ubicati sulla copertura dell’edificio denominato “Stecca” in corrispondenza degli allineamenti 60-65 al Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia in variante a P.C. prot. 2006/034126 del 29.08.2006”;
- 10) certificato di agibilità prot. n. 2009/206073 del 13.05.2009 per “la nuova unità immobiliare ad uso direzionale su presenti locali tecnici di complesso immobiliare ad

uso produttivo industriale denominato "Stecca" Mappale 905 - Sub. 209".

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati e quindi i beni sono regolari sotto il profilo urbanistico, eccezion fatta per alcune modifiche interne di modesta entità sanabili, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001, previo versamento di una somma non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile.

7 I parcheggi del "Lybra"

Nelle autorimesse interrate del fabbricato sono presenti 9 posti auto (7 dei quali inutilizzabili poiché ricadono in posizioni dov'è vietata la sosta), 26 box aperti (privi di portone), 6 box chiusi (con portone basculante), 6 box biposto aperti e 7 box biposto chiusi.

7.1 Identificazione catastale

7.1.1 I posti auto inutilizzabili

Sono 7, così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Venezia

Foglio 5, Zona Censuaria 5

- 1) Mappale 896, Sub. 16, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 51,23;
- 2) Mappale 903, Sub. 184, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 45,24;
- 3) Mappale 904, Sub. 14, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 51,23;
- 4) Mappale 904, Sub. 65, Via delle Industrie, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,42;
- 5) Mappale 904, Sub. 66, Via delle Industrie, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63;

- 6) Mappale 904, Sub. 76, Via delle Industrie, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,42;
- 7) Mappale 904, Sub. 77, Via delle Industrie, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63.

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi e pertanto dovranno essere aggiornati prima dell'emissione del decreto di trasferimento, a meno che il curatore non decida di abbandonarli.

7.1.2 I posti auto

Sono 2, così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Venezia

Foglio 5, Zona Censuaria 5

- 8) Mappale 905, Sub. 43, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq, Rendita € 48,03;
- 9) Mappale 905, Sub. 68, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq, Rendita € 48,03.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

7.1.3 I box aperti

Sono 26, così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Venezia

Foglio 5, Zona Censuaria 5

- 10) Mappale 905, Sub. 19, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 56,55;
- 11) Mappale 905, Sub. 21, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 12) Mappale 905, Sub. 22, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Con-

- sistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 13) Mappale 905, Sub. 23, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 14) Mappale 905, Sub. 24, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 15) Mappale 905, Sub. 25, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 16) Mappale 905, Sub. 26, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 17) Mappale 905, Sub. 27, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 18) Mappale 905, Sub. 28, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 19) Mappale 905, Sub. 29, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 20) Mappale 905, Sub. 35, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 21) Mappale 905, Sub. 36, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 22) Mappale 905, Sub. 37, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 23) Mappale 905, Sub. 38, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 24) Mappale 905, Sub. 49, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 60,32;

- 25) Mappale 905, Sub. 62, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 60,32;
- 26) Mappale 905, Sub. 69, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 56,55;
- 27) Mappale 905, Sub. 70, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 28) Mappale 905, Sub. 71, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 29) Mappale 905, Sub. 72, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 30) Mappale 905, Sub. 73, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 31) Mappale 905, Sub. 74, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 32) Mappale 905, Sub. 75, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 33) Mappale 905, Sub. 76, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 34) Mappale 905, Sub. 77 Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 56,55;
- 35) Mappale 905, Sub. 79, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

7.1.4 I box chiusi

Sono 6, così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Venezia

Foglio 5, Zona Censuaria 5

- 36) Mappale 905, Sub. 34, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 37) Mappale 905, Sub. 39, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 38) Mappale 905, Sub. 41, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 39) Mappale 905, Sub. 42, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 56,55;
- 40) Mappale 905, Sub. 55, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63;
- 41) Mappale 905, Sub. 56, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63.

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi, eccezion fatta per quelli contraddistinti dai nn. 40 e 41, che pertanto dovranno essere aggiornati prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

7.1.5 I box biposto aperti

Sono 6, così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Venezia

Foglio 5, Zona Censuaria 5

- 42) Mappale 905, Sub. 47, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01; Mappale 905, Sub. 48, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01;

- 43) Mappale 905, Sub. 52, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01; Mappale 905, Sub. 53, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01;
- 44) Mappale 905, Sub. 58, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01; Mappale 905, Sub. 59, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01;
- 45) Mappale 905, Sub. 60, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01; Mappale 905, Sub. 61, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01;
- 46) Mappale 905, Sub. 63, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01; Mappale 905, Sub. 64, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01;
- 47) Mappale 905, Sub. 65, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01; Mappale 905, Sub. 66, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

7.1.6 I box biposto chiusi

Sono 7, così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Venezia

Foglio 5, Zona Censuaria 5

- 48) Mappale 896, Sub. 32, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 45,24; Mappale 896, Sub. 33, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 45,24;
- 49) Mappale 903, Sub. 192, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq, Superficie catastale 26 mq, Rendita € 90,48;
- 50) Mappale 903, Sub. 195, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq, Superficie catastale 25 mq, Rendita € 90,48;
- 51) Mappale 903, Sub. 198, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita € 86,71;
- 52) Mappale 904, Sub. 15, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,42; Mappale 904, Sub. 16, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63;
- 53) Mappale 904, Sub. 26, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,42; Mappale 904, Sub. 27, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63;
- 54) Mappale 905, Sub. 45, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01; Mappale 905, Sub. 46, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 49,01.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, eccezion fatta per quelli contraddistinti dai nn. 52 e 53, che pertanto dovranno essere aggiornati prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

7.2 Confini

I posti auto coperti si trovano all'interno delle autorimesse collettive del piano seminter-rato e rialzato insistenti sui Mappali 896, 903, 904, 905, confinanti con il Mappale 855 su tre lati e con il Mappale 893, salvo altri e/o variati (vedi elaborati planimetrici).

7.3 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri catastali ed immobiliari competenti risulta che la piena proprietà dei beni sopradescritti è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante verbale di assemblea del 30.06.2010, rep. n. 109582/15923, del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto a Venezia il 09.07.2010 ai nn. 23852/14350, successivamente rettificato con atto del 15.06.2011 rep. n. 112490/18371 dello stesso notaio, trascritto il 01.07.2011 ai nn. 21886/13937.

7.4 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio antecedente il 27.12.2017, data della dichiarazione di fallimento, i beni sopradescritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 10.10.2003 ai nn. 38375/7937, per la somma totale di 26.000.000,00 € di cui capitale 13.000.000,00 €, durata 13 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 08.10.2003 rep. n. 50896/3568 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 94 annotazioni;
- 2) ipoteca volontaria iscritta in data 05.08.2004 ai nn. 30892/7014, per la somma totale di 13.100.000,00 € di cui capitale 6.550.000,00 €, durata 10 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 03.08.2004 rep. n. 70902/4509 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit Banca d'Impresa

S.p.A. con sede in Verona contro Nova Marghera S.r.l. con sede in Venezia; si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 76 annotazioni;

- 3) ipoteca volontaria iscritta in data 20.06.2011 ai nn. 20594/4075, per la somma totale di 3.000.000,00 € di cui capitale 2.000.000,00 €, derivante da ipoteca volontaria in data 15.06.2011 rep. n. 112500/18380 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit, Società per Azioni con sede in Roma (RM) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV); si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 3 annotazioni;
- 4) ipoteca volontaria iscritta in data 27.06.2011 ai nn. 21414/4229, per la somma totale di 3.000.000,00 € di cui capitale 2.000.000,00 €, derivante da ipoteca volontaria in data 22.06.2011 rep. n. 112551/18425 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit, Società per Azioni con sede in Roma (RM) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 5) ipoteca giudiziale iscritta in data 08.06.2012 ai nn. 16513/2514, per la somma totale di 44.000,00 € di cui capitale 34.276,98 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 12.04.2012 rep. n. 2951/2012 del Tribunale di Ragusa, a favore di Sieleva S.r.l. con sede in Ragusa contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 6) ipoteca giudiziale iscritta in data 10.08.2012 ai nn. 23940/3574, per la somma totale di 200.000,00 € di cui capitale 158.945,86 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 02.08.2012 rep. n. 909 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Superbeton S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 7) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.08.2012 ai nn. 24733/3677, per la somma totale di 160.000,00 € di cui capitale 110.721,61 €, derivante da decreto ingiuntivo in data

09.08.2012 rep. n. 2703/2012 del Tribunale di Treviso, a favore di Giuliane DMP S.p.A. con sede in Ruda (UD) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);

- 8) ipoteca giudiziale iscritta in data 12.09.2012 ai nn. 25496/3775, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 34.464,09 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 20.08.2012 rep. n. 965 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Fornaci Calce Grigolin S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 9) ipoteca giudiziale iscritta in data 19.11.2012 ai nn. 31899/4735, per la somma totale di 945.000,00 € di cui capitale 786.904,78 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 07.11.2012 rep. n. 2681 del Tribunale di Udine, a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. con sede in Udine contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
- 10) ipoteca giudiziale iscritta in data 13.02.2013 ai nn. 4713/534, per la somma totale di 10.000,00 € di cui capitale 2.640,00 €, derivante da sentenza di condanna in data 04.12.2012 rep. n. 8567/2012 del Tribunale di Padova (PD), a favore dello Studio Ingegneria Strutturale (SIST) con sede in Padova (PD) contro S.p.A. Impresa Ing. Pio Guaraldo con sede in Paese (TV);
- 11) decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 23.04.2013 rep. n. 1345/2013 del Tribunale di Treviso, trascritto in data 03.06.2013 ai nn. 15257/10267 a favore della massa dei creditori della società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV).

Dopo il ventennio preso in esame, in data 06.07.2018 ai nn. 23026/15852, è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del 27.12.2017 rep. n. 175 del Tribunale di Treviso, a favore della massa dei creditori del fallimento della società "Ing. Pio Guaral-

do S.p.A. in liquidazione" contro la società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" con sede in Paese (TV).

7.5 Vincolo di destinazione d'uso

Si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà essere esclusivamente un soggetto che esercita attività compatibili con quelle del "Parco Vega", consistenti nel mettere a disposizione, di persone fisiche o giuridiche, unità immobiliari affinché le utilizzino per insediarvi attività di ricerca tecnologica e scientifica per produzione di prototipi e nuovi prodotti di telecomunicazione, di servizi alle imprese, informativi, di formazione umana, di comunicazione, di organizzazione e di altri servizi alle imprese, compresi quelli erogati da organizzazioni sindacali di imprese o di categorie di imprese.

7.6 Altri vincoli e servitù

Il bene sarà trasferito con tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù, vincoli, anche di destinazione d'uso, indicati nei seguenti titoli:

- regolamento di condominio;
- atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia, in data 21.02.1997 rep. n. 54080, trascritto in data 11.03.1997 ai nn. 6288/4486;
- atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia in data 01.02.1999 rep. n. 64832, trascritto in data 04.03.1999 ai nn. 6012/3646 con il quale è stata costituita servitù di elettrodotto;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015, trascritto il 11.07.2000 ai nn. 21364-21365-21366/14139-14140-14141;
- atto del 20.06.2003 rep. n. 45423 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto in data 15.07.2003 ai nn. 28846-9/18681-3 con il quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio.

7.7 Diritto di prelazione

L'aggiudicazione definitiva sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio nei termini del diritto di prelazione da parte della società "Vega - Parco Scientifico - Tecnologico di Venezia S.c.a.r.l" ai sensi dell'art. 10 del summenzionato atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015.

7.8 Disponibilità

I posti auto sono liberi, eccezion fatta per quelli contraddistinti dai nn. 8, 9, 10, 11, 12, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, e 54 che rimarranno affittati fino al 30.09.2020.

7.9 Regolarità urbanistica

7.9.1 I parcheggi compresi tra i fili 23 e 44 (Mn. 896 e 903)

Il "Lybra" è stato realizzato ed utilizzato in forza di decine di titoli abilitativi rilasciati dal comune di Venezia. Quelli riguardanti le autorimesse comprese tra i fili 23 e 44 sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Venezia:

- 1) concessione edilizia n. 98/2993 prot. n. 98/32550 del 04.12.1998 per "costruzione edifici 3° fase attuativa del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia e realizzazione opere di urbanizzazione";
- 2) concessione edilizia n. 2001/3522 prot. n. 2001/37047 del 28.11.2001 variante in corso d'opera alla C.E. n. 98/2993 per "la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (porzione terza fase)";
- 3) concessione edilizia n. 2001/3524 prot. n. 2001/37053 del 29.11.2001 per "costruzione edifici produttivo e completamento edificio centrale in attuazione della fase IV°/1-2 del Parco Scientifico Tecnologico e completamento delle opere di urbanizzazione";
- 4) concessione edilizia n. 2001/3508 prot. n. 2001/37009 del 06.12.2001 variante alla

- C.E. n. 98/2993 per “la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (terza fase)”;
- 5) denuncia di inizio attività prot. n. 2002.0440116 del 20.11.2002 per “opere interne edificio insediamento di imprese all. 22-51 di 1-61”;
 - 6) concessione edilizia n. 2002/266642 prot. n. 2002/456817 del 02.12.2002 variante alle concessioni 2001/3522 e 2001/3524 per “modifiche ai distributivi, ai prospetti e collocamento impianti sulle coperture edificio “Stecca” ed edifici produttivi blocchi B/C/D”;
 - 7) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0234704 del 09.06.2003 variante alla concessione edilizia n. 2002/266642 per “opere interne relative al piano rialzato (+1.45) e a quello interrato (-1.50)”;
 - 8) certificato di agibilità prot. n. 2004/0185318 del 05.05.2004 per “la porzione di fabbricato ad uso box auto e autorimessa denominato Lybra - allineamenti 15-51 piano seminterrato e piano rialzato - allineamenti 15-23/23-33/33-44/44-51 autorimesse Mappali 893-896-903-904”.

Lo stato dei luoghi corrisponde ai progetti approvati e quindi i posti auto sono regolari sotto il profilo urbanistico, eccezion fatta per quelli contraddistinti dai nn. 1, 2, 48, 49, 50 e 51. L'aggiudicatario o gli aggiudicatari dovranno pertanto richiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 previo versamento di una somma non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile.

7.9.2 I parcheggi compresi tra i fili 44 e 65 (Mn. 904 e 905)

Il "Lybra" è stato realizzato ed utilizzato in forza di decine di titoli abilitativi rilasciati dal comune di Venezia. Quelli riguardanti le autorimesse comprese tra i fili 44 e 65 sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Venezia:

- 1) concessione edilizia n. 98/2993 prot. n. 98/32550 del 04.12.1998 per “costruzione edifici 3° fase attuativa del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia e realizzazione opere di urbanizzazione”;
- 2) concessione edilizia n. 2001/3522 prot. n. 2001/37047 del 28.11.2001 variante in corso d’opera alla C.E. n. 98/2993 per “la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (porzione terza fase)”;
- 3) concessione edilizia n. 2001/3524 prot. n. 2001/37053 del 29.11.2001 per “costruzione edifici produttivo e completamento edificio centrale in attuazione della fase IV°/1-2 del Parco Scientifico Tecnologico e completamento delle opere di urbanizzazione”;
- 4) concessione edilizia n. 2001/3508 prot. n. 2001/37009 del 06.12.2001 variante alla C.E. n. 98/2993 per “la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (terza fase)”;
- 5) concessione edilizia n. 2002/266642 prot. n. 2002/456817 del 02.12.2002 variante alle concessioni 2001/3522 e 2001/3524 per “modifiche ai distributivi, ai prospetti e collocamento impianti sulle coperture edificio “Stecca” ed edifici produttivi blocchi B/C/D”;
- 6) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0278532 del 08.07.2003 per “nuova configurazione facciata”;
- 7) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0455261 del 14.11.2003 (pratica non trovata in archivio);
- 8) denuncia di inizio attività prot. n. 2003.0470845 del 26.11.2003 per “modifica di fasce laterali (all. 51-52) in muratura dei prospetti nord e sud all. 51-65 eseguiti nell’edificio denominato “Stecca”;
- 9) denuncia di inizio attività prot. n. 2004.0261927 del 28.06.2004 per “opere interne

eseguite nell'edificio denominato "Stecca" relative a: autorimesse a quote -1.50 e +1.45 all. 43-65, e allineamenti (51-65) da quota +0.20 a quota +20.58";

10) denuncia di inizio attività prot. n. 2004.0427271 del 29.10.2004 per "opere interne eseguite nell'edificio denominato "Stecca" relative a: allineamenti (43-65) a quote -1.50 e +1.45, allineamenti (51-65) da quota +0.20 a quota +20.58";

11) certificato di agibilità prot. n. 2005/67465 del 16.02.2005 per l'unità immobiliare ad uso autorimessa (Mappali 904 - Subb. 3/99; Mappali 903 - Subb. 136/138; Mappali 905 - Subb. 19/30, 33/80, 82/92 e 99/169).

Lo stato dei luoghi corrisponde ai progetti approvati e quindi i posti auto sono regolari sotto il profilo urbanistico, eccezion fatta per quelli contraddistinti dai nn. 3, 4, 5, 6, 7, 40, 41, 52 e 53. L'aggiudicatario o gli aggiudicatari dovranno pertanto richiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 previo versamento di una somma non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile.

8 I parcheggi del "Cygnus"

Sono 19 posti auto scoperti, distribuiti, sopra la copertura piana dell'edificio denominato "Cygnus", formato da tre corpi di fabbrica monopiano, a pianta trapezoidale, chiamati "Produttivo 1", "Produttivo 2" e "Produttivo 3", collocati tra il "Lybra" e Via delle Industrie. Il parcheggio sopraelevato, avente una capienza di 250 posti, è accessibile in auto attraverso una rampa collegata alla viabilità interna del Parco Vega ed a piedi mediante dodici scale, quattro per ogni corpo di fabbrica.

8.1 Identificazione catastale

I posti auto scoperti sono del "Cygnus" così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Venezia

Foglio 5, Zona Censuaria 5

- 1) Mappale 856, Sub. 52, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 2) Mappale 856, Sub. 59, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 3) Mappale 856, Sub. 75, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 4) Mappale 856, Sub. 76, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 5) Mappale 856, Sub. 77, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 6) Mappale 856, Sub. 78, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 7) Mappale 856, Sub. 79, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 8) Mappale 856, Sub. 80, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 9) Mappale 856, Sub. 83, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 10) Mappale 856, Sub. 84, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 11) Mappale 856, Sub. 100, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 12) Mappale 856, Sub. 101, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 13) Mappale 856, Sub. 102, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Con-

- sistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 14) Mappale 856, Sub. 103, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 15) Mappale 856, Sub. 104, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 16) Mappale 856, Sub. 154, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 17) Mappale 856, Sub. 155, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 18) Mappale 856, Sub. 156, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 35,58;
- 19) Mappale 856, Sub. 229, Via delle Industrie, Piano 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 32,85.

I dati e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

8.2 Confini

I posti auto scoperti si trovano sopra la copertura dell'edificio denominato "Cygnus", insistente sul Mappali 856, confinante con il Mappale 855 su tre lati e con il Mappale 737, salvo altri e/o variati.

8.3 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri catastali ed immobiliari competenti risulta che la piena proprietà dei beni sopradescritti è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante verbale di assemblea del 30.06.2010, rep. n. 109582/15923, del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto a Venezia il 09.07.2010 ai nn. 23852/14350, successivamente rettificato con atto del 15.06.2011 rep. n. 112490/18371 dello stesso notaio, trascritto il 01.07.2011 ai nn. 21886/13937.

8.4 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio antecedente il 27.12.2017, data della dichiarazione di fallimento, i beni sopradescritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 20.06.2011 ai nn. 20594/4075, per la somma totale di 3.000.000,00 € di cui capitale 2.000.000,00 €, derivante da ipoteca volontaria in data 15.06.2011 rep. n. 112500/18380 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, a favore di Unicredit, Società per Azioni con sede in Roma (RM) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV); si evidenzia che relativamente alla formalità summenzionata risultano pubblicate n. 3 annotazioni;
- 2) ipoteca giudiziale iscritta in data 08.06.2012 ai nn. 16513/2514, per la somma totale di 44.000,00 € di cui capitale 34.276,98 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 12.04.2012 rep. n. 2951/2012 del Tribunale di Ragusa, a favore di Sieleva S.r.l. con sede in Ragusa contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 3) ipoteca giudiziale iscritta in data 10.08.2012 ai nn. 23940/3574, per la somma totale di 200.000,00 € di cui capitale 158.945,86 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 02.08.2012 rep. n. 909 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Superbeton S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 4) ipoteca giudiziale iscritta in data 28.08.2012 ai nn. 24733/3677, per la somma totale di 160.000,00 € di cui capitale 110.721,61 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 09.08.2012 rep. n. 2703/2012 del Tribunale di Treviso, a favore di Giuliane DMP S.p.A. con sede in Ruda (UD) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);
- 5) ipoteca giudiziale iscritta in data 12.09.2012 ai nn. 25496/3775, per la somma totale di 50.000,00 € di cui capitale 34.464,09 €, derivante da decreto ingiuntivo in data

20.08.2012 rep. n. 965 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano (TV), a favore di Fornaci Calce Grigolin S.p.A. con sede in Susegana (TV) contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV);

- 6) ipoteca giudiziale iscritta in data 19.11.2012 ai nn. 31899/4735, per la somma totale di 945.000,00 € di cui capitale 786.904,78 €, derivante da decreto ingiuntivo in data 07.11.2012 rep. n. 2681 del Tribunale di Udine, a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. con sede in Udine contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione con sede in Paese (TV);
- 7) ipoteca giudiziale iscritta in data 13.02.2013 ai nn. 4713/534, per la somma totale di 10.000,00 € di cui capitale 2.640,00 €, derivante da sentenza di condanna in data 04.12.2012 rep. n. 8567/2012 del Tribunale di Padova (PD), a favore dello Studio Ingegneria Strutturale (SIST) con sede in Padova (PD) contro S.p.A. Impresa Ing. Pio Guaraldo con sede in Paese (TV);
- 8) decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 23.04.2013 rep. n. 1345/2013 del Tribunale di Treviso, trascritto in data 03.06.2013 ai nn. 15257/10267 a favore della massa dei creditori della società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione contro Ing. Pio Guaraldo S.p.A. con sede in Paese (TV).

Dopo il ventennio preso in esame, in data 06.07.2018 ai nn. 23026/15852, è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento del 27.12.2017 rep. n. 175 del Tribunale di Treviso, a favore della massa dei creditori del fallimento della società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" contro la società "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione" con sede in Paese (TV).

8.5 Vincolo di destinazione d'uso

Si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà essere esclusivamente un soggetto che esercita attività compatibili con quelle del "Parco Vega", consistenti nel mettere a disposizione,

di persone fisiche o giuridiche, unità immobiliari affinché le utilizzino per insediarvi attività di ricerca tecnologica e scientifica per produzione di prototipi e nuovi prodotti di telecomunicazione, di servizi alle imprese, informativi, di formazione umana, di comunicazione, di organizzazione e di altri servizi alle imprese, compresi quelli erogati da organizzazioni sindacali di imprese o di categorie di imprese.

8.6 Altri vincoli e servitù

Il bene sarà trasferito con tutti i patti, obblighi, condizioni, servitù, vincoli, anche di destinazione d'uso, indicati nei seguenti titoli:

- regolamento di condominio;
- atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia, in data 21.02.1997 rep. n. 54080, trascritto in data 11.03.1997 ai nn. 6288/4486;
- atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Candiani di Venezia in data 01.02.1999 rep. n. 64832, trascritto in data 04.03.1999 ai nn. 6012/3646 con il quale è stata costituita servitù di elettrodotto;
- atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015, trascritto il 11.07.2000 ai nn. 21364-21365-21366/14139-14140-14141;
- atto del 20.06.2003 rep. n. 45423 del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, trascritto in data 15.07.2003 ai nn. 28846-9/18681-3 con il quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio.

8.7 Diritto di prelazione

L'aggiudicazione definitiva sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio nei termini del diritto di prelazione da parte della società "Vega - Parco Scientifico - Tecnologico di Venezia S.c.a.r.l" ai sensi dell'art. 10 del summenzionato atto di compravendita ricevuto dal notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 03.07.2000 rep. n. 74015.

8.8 Disponibilità

I posti auto sono liberi.

8.9 Regolarità urbanistica

Il fabbricato denominato "Cygnus" è stato realizzato ed utilizzato in forza di decine di titoli abilitativi rilasciati dal comune di Venezia; quelli riguardanti i beni sopradescritti sono i seguenti:

- 1) concessione edilizia n. 98/2993 prot. n. 98/32550 del 04.12.1998 per “costruzione edifici 3° fase attuativa del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia e realizzazione opere di urbanizzazione”;
- 2) concessione edilizia n. 2001/3522 prot. n. 2001/37047 del 28.11.2001 variante in corso d’opera alla C.E. n. 98/2993 per “la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (porzione terza fase)”;
- 3) concessione edilizia n. 2001/3524 prot. n. 2001/37053 del 29.11.2001 per “costruzione edifici produttivo e completamento edificio centrale in attuazione della fase IV°/1-2 del Parco Scientifico Tecnologico e completamento delle opere di urbanizzazione”;
- 4) concessione edilizia n. 2001/3508 prot. n. 2001/37009 del 06.12.2001 variante alla C.E. n. 98/2993 per “la realizzazione di un piano intermedio senza incremento di volume (terza fase)”;
- 5) concessione edilizia n. 2002/266642 prot. n. 2002/456817 del 02.12.2002 variante alle concessioni 2001/3522 e 2001/3524 per “modifiche ai distributivi, ai prospetti e B/C/D”;
- 6) denuncia di inizio attività prot. n. 2002.0493190 del 27.12.2002 per “opere interne eseguite nell’edificio produttivo n. 3”.

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati e pertanto i posti auto sono confor-

mi regolari sotto il profilo urbanistico.

9 Stima

Prima di effettuarla si ritiene opportuno richiamare la "storia" delle aste esperite nel 2016 e 2017 dal liquidatore giudiziale del concordato preventivo.

9.1 Aste bandite per gli immobili ancora affittati

I tre uffici, assieme a n. 29 posti auto collocati nelle autorimesse interrato del "Libra", rimarranno affittati fino al 30.09.2020; in questo *status* sono stati messi all'asta tre volte, come indicato nel seguente prospetto, dove sono indicate le date e gli importi della aste deserte:

- 29.03.2016 € 6.160.000,00
- 16.07.2016 € 4.928.000,00
- 03.02.2017 € 3.942.000,00

Il prezzo posto a basa della terza asta corrisponde ad un ribasso del 36% rispetto a quello della prima, così quantificato nella perizia allegata alla istanza di ammissione alla procedura di concordato preventivo. Il liquidatore giudiziale, dopo la terza asta andata deserta, ha deciso di non indire ulteriori esperimenti di vendita essendo prevista la concorrenza all'attivo concordatario dei proventi derivanti dalla locazione.

A tal proposito si evidenzia che se qualcuno si fosse aggiudicato i beni alla terza asta avrebbe percepito i canoni d'affitto pagati dalla società conduttrice (sicuramente solvibile) dal 29.03.2016 al 30.09.2020, per un importo complessivo aggirantesi attorno a 2.520.000,00 €; eppure, nonostante ciò, nessuno ha partecipato all'asta summenzionata.

9.2 Aste bandite per gli immobili non affittati

Sono stati messi all'asta cinque volte dal liquidatore giudiziale del concordato preventivo senza esito positivo (fatta eccezione per tre posti auto scoperti presenti sul tetto del "Cygnus", aggiudicati alla quinta asta per un prezzo complessivo, di 4.770,00 €, corri-

spondente 1.590,00 €/ cad.), come indicato nel seguente prospetto, dove sono indicate le date e gli importi della aste andate deserte:

- 14.01.2015 € 4.836.000,00
- 21.07.2015 € 3.869.000,00
- 29.03.2016 € 3.657.000,00
- 14.07.2016 € 2.901.000,00
- 03.02.2017 € 2.176.000,00

Il prezzo base della quinta asta corrisponde ad un ribasso del 55% rispetto a quello della prima, che coincide con la stima della perizia allegata alla istanza di ammissione alla procedura di concordato preventivo.

Le aste bandite dal liquidatore hanno pertanto evidenziato che i beni non sono risultati appetibili, nemmeno a prezzi assai scontati rispetto a quelli della prima asta; anche per essi, come per gli altri, non è pervenuta al curatore nessuna concreta manifestazione d'interesse per acquisirli, né in tutto né in parte.

9.3 Stima degli uffici

Si ritiene che la stima dei valori di vendita forzata di questi beni possa essere eseguita con le seguenti modalità:

- scontando di un ulteriore 25% il ribasso del 55% posto a base della quinta asta;
- moltiplicando il risultato così ottenuto per un coefficiente $k \leq 1,00$ che tenga conto della dimensione degli uffici (tre di esse sono notevoli e quindi poco richieste) e delle pertinenze della "business suite", anch'esse di notevoli metraggio:

- ufficio (1) $1.222.900,00 \times (1-0,55) \times (1-0,25) \times 0,95 =$ € 392.092,31
- ufficio (2) $458.575,00 \times (1-0,55) \times (1-0,25) \times 1,00 =$ € 154.769,06
- ufficio (3) $3.470.808,00 \times (1-0,55) \times (1-0,25) \times 0,80 =$ € 937.118,16
- ufficio (4) $1.760.688,00 \times (1-0,55) \times (1-0,25) \times 0,90 =$ € 534.808,98

- business suite $2.130.710,90 \times (1-0,55) \times (1-0,25) \times 0,70 = \underline{\underline{\text{€ } 503.380,45}}$
 $\underline{\underline{\text{€ } 2.522.158,96}}$

9.4 Stima dei parcheggi del "Libra"

Nelle autorimesse interrate del fabbricato sono presenti n. 2 posti auto coperti (oltre ai 7 inutilizzabili, di cui si è detto precedentemente), n. 26 box singoli aperti privi di portone, 6 box singoli con portone basculante, n. 6 box auto doppi privi di portone e n. 7 box auto doppi con portone basculante.

Si ritiene che la stima dei valori di vendita forzata di questi beni possa essere eseguita con le seguenti modalità:

- scontando di un ulteriore 25% il ribasso del 55% posto a base della quinta asta;
- moltiplicando il risultato così ottenuto per un coefficiente $k \leq 1,00$ che tenga conto della presenza dei portoni basculanti, di cui alcuni posti auto sono privi.

Operando in questo modo si ottengono le seguenti quotazioni complessive:

• posti auto coperti (n. 2)	€	17.712,14
• box privi di portone (26)	€	248.678,46
• box con portone (n. 6)	€	60.929,81
• box doppi privi di portone (n. 6)	€	99.471,38
• box doppi con portone (n. 7)	€	<u>121.151,14</u>
	€	<u>547.942,93</u>

I valori assegnati ai singoli posti auto e ed ai singoli box sono riportati nella tabella allegata alla presente relazione. Ovviamente non è stato assegnato alcun valore ai 7 posti auto inutilizzabili.

9.5 Stima dei parcheggi del "Cygnus"

Sulla copertura del fabbricato sono presenti 19 posti auto scoperti; si ritiene che la stima dei valori di vendita forzata di questi beni possa essere eseguita scontando di un ulterio-

re 25% il prezzo posto a base della quinta asta:

$$V_{VF} = 29.925,00 \times (1-0,25) = 22.443,75 \text{ €}$$

10 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può concludere, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, che il più probabile valore di vendita forzata del compendio immobiliare sopra descritto ammonta a 3.092.555,64 €, così ripartito:

• ufficio (1)	€	392.092,31
• ufficio (2)	€	154.769,06
• ufficio (3)	€	937.118,16
• ufficio (4)	€	534.808,98
• "business suite"	€	503.380,45
• posti auto del "Lybra"	€	547.942,94
• posti auto del "Cygnus"	€	<u>22.443,75</u>
	€	<u>3.092.555,64</u>

Ritenendo di aver risposto alle richieste del curatore, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 02.03.2020

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the right side of the professional stamp.

ALLEGATI

1 I fabbricati "Lybra" e "Cygnus"

- 1.1 Ortofoto
- 1.2 Estratto di mappa
- 1.3 Planimetria schematica
- 1.4 Titolo di provenienza
- 1.5 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale
- 1.6 Estratto delle Norme di Attuazione
- 1.7 Documentazione fotografica

2 L'ufficio (1) del "Lybra"

- 2.1 Visura catastale
- 2.2 Elaborato planimetrico
- 2.3 Planimetria catastale
- 2.4 Documentazione fotografica (non disponibile per motivi di *privacy*)

3 L'ufficio (2) del "Lybra"

- 3.1 Visura catastale
- 3.2 Elaborato planimetrico
- 3.3 Planimetria catastale
- 3.4 Documentazione fotografica (non disponibile per motivi di *privacy*)

4 L'ufficio (3) del "Lybra"

- 4.1 Visura catastale

- 4.2 Elaborato planimetrico
 - 4.3 Planimetria catastale
 - 4.4 Documentazione fotografica (non disponibile per motivi di *privacy*)
- 5 L'ufficio (4) del "Lybra"
- 5.1 Visura catastale
 - 5.2 Elaborato planimetrico
 - 5.3 Planimetria catastale
 - 5.4 Documentazione fotografica
- 6 L'ufficio (5) del "Lybra"
- 6.1 Visura catastale
 - 6.2 Elaborato planimetrico
 - 6.3 Planimetrie catastali
 - 6.4 Documentazione fotografica
- 7 I parcheggi del "Lybra"
- 7.1 Visura catastale
 - 7.2 Elaborati planimetrici
 - 7.3 Planimetrie catastali
 - 7.4 Piante con individuazione dei parcheggi
 - 7.5 Elenco e stima dei parcheggi
 - 7.6 Documentazione fotografica

8 I parcheggi del "Cygnus"

8.1 Visura catastale

8.2 Elaborato planimetrico

8.3 Planimetrie catastali

8.4 Elenco e stima dei parcheggi

8.5 Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 172/2017

ING. PIO GUARALDO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
STRADA CASTELLANA N. 202/A - PAESE (TV)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PETRA ULIANA
CURATORE: DOTT. ALDO VAN DEN BORRE

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA
DEL 02.03.2020 DI BENI IMMOBILI SITI IN MARGHERA

Motta di Livenza, li 01.10.2020

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin

The image shows a circular professional stamp in blue ink. The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO" at the top and "Dep. Ing. PIERO BORTOLIN" at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms, and below it, the number "A 854" is printed. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Piero Bortolin".

RELAZIONE

1 Premessa

In data 29.01.2018 il Giudice Delegato della procedura in epigrafe ha autorizzato il dott. Aldo Van den Borre ad avvalersi dell'assistenza del sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, per la valutazione del compendio immobiliare della società fallita del quale fanno parte numerosi posti auto, coperti e scoperti, inseriti all'interno del "VEGA - Parco Scientifico-Tecnologico di Venezia" (di seguito Parco Vega). Effettuati i sopralluoghi e le ricerche del caso, è stata redatta la perizia e consegnata in data 02.03.2020.

Successivamente la società "Aste 33" che sta curando le operazioni di preparazione alla vendita degli immobili appresi all'attivo del fallimento ha comunicato al curatore che aveva dovuto forzare le serrature dei portoni basculanti di quattro box, due monoposto e due biposto, collocati nell'autorimessa collettiva seminterrata dell'edificio "Lybra" ed identificati nella perizia del 02.03.2020 con i nn. 40, 41, 52 e 53.

2 Il sopralluogo

Ottenute le chiavi delle nuove serrature dei portoni dei box da parte di "Aste 33", in data 28.09.2020 alle ore 10.00 l'arch. Alfonso Vesentini, quale coadiutore del sottoscritto, ha eseguito un sopralluogo assieme al dott. Gian Lorenzo Marinese, intervenuto per conto della società "GLM S.r.l.", locataria dei box summenzionati, rilevando quanto segue:

- che i box n. 52 e n. 53 non sono suddivisi ma formano un unico locale avente pavimento sopraelevato che, fra l'altro, impedisce di aprire i portoni basculanti di cui sono muniti;
- che nel box n. 53 è presente un servizio igienico con pareti in cartongesso, equipaggiato con water, lavello, scaldabagno e scarico sulla rete fognaria del "Lybra";

- che i box n. 40 e n. 41 non sono suddivisi ma formano un unico vano;
- che nel box. n. 41 è presente il summenzionato scaldabagno;
- che sulla parete divisoria tra i box n. 40 e n. 52 è stata aperta una porta che collega i due vani.

3 Identificazione catastale

I box summenzionati sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Venezia

Foglio 5, Zona Censuaria 5

- 1) Mappale 905, Sub. 55, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63;
- 2) Mappale 905, Sub. 56, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63;
- 3) Mappale 904, Sub. 15, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,42; Mappale 904, Sub. 16, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63;
- 4) Mappale 904, Sub. 26, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 38,42; Mappale 904, Sub. 27, Via delle Industrie, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 41,63.

4 Spese per il ripristino dello stato dei luoghi

I lavori necessari a ripristinare lo stato dei luoghi sono i seguenti (tra parentesi l'importo preventivato al netto dell'I.V.A. di legge);

- rimozione e trasporto a discarica del pavimento sopraelevato (2.000,00 €);
- rimozione delle pareti in cartongesso e dei sanitari del servizio igienico compresa la

chiusura della rete idrica e degli scarichi (1.000,00 €);

- ripristino delle serrature e dei meccanismi dei portoni dei box (300,00 €);
- rimozione dello scaldabagno elettrico installato nel box n. 41 (250,00 €);
- realizzazione delle pareti in blocchi di calcestruzzo che dividevano il box n. 40 dal box n. 41 e il box n. 52 dal box n. 53 (1.100,00 €);
- tamponamento con blocchi di calcestruzzo del foro che collega il box n. 40 al box n. 52 (150,00 €).

5 Conclusioni

Ritenendo di aver risposto alle richieste del curatore, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 01.10.2020

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the right side of the professional stamp.

ALLEGATI

- 1) Pianta con individuazione dei parcheggi
- 2) Visura catastale
- 3) Elaborati planimetrici
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Documentazione fotografica

VESENTINIASSOCIATI

ALFONSO VESENTINI ARCHITETTO • PIERO BORTOLIN INGEGNERE • MARZIO PIASER ARCHITETTO • CRISTINA NEPIANI GEOMETRA • PAOLO FREGONESE ARCHITETTO
31045 MOTTA DI LIVENZA (TV) • BORGO G. ALEANDRO, 47 • TEL. 0422-768015 • FAX 0422-861687 • e-mail: studio@vesentiniassociati.it • P.IVA 03181610266


lettera via e-mail

Preg.mo Sig.



Motta di Livenza, li 07.03.2024

Oggetto: Fallimento "Ing. Pio Guaraldo S.p.A. in liquidazione"

Come d'accordo ho esaminato l'offerta di 530.000,00 € che Le è pervenuta in data 29.02.2024 da parte  per partecipare alla prossima asta (la quinta) riguardante alcune delle ultime unità immobiliari del "Parco Vega" e precisamente:

- l'ufficio sito al quinto piano dell'edificio "Lybra";
- n. 20 posti auto collocati nell'autorimessa collettiva del piano S1 dell'edificio "Lybra";
- n. 14 posti auto collocati nel parcheggio della copertura dell'edificio "Cygnus".

Premesso:

- che dopo quattro aste andate deserte, esperite dal 22.03.2021 al 28.11.2022, non sono pervenute, almeno finora, altre manifestazioni di interesse per acquistare i beni sopra indicati;
- che l'ufficio del quinto piano (l'ultimo rimasto in carico al fallimento dopo l'aggiudicazione dei due uffici del quarto piano e della "business suite" del sesto piano) ha una notevole metratura, corrispondente a 1.578 mq di superficie lorda ed a 1.878 mq di superficie complessiva commerciale, ed è pertanto meno appetibile delle altre unità direzionali già aggiudicate;
- che dal mese di giugno 2023 all'interno dell'ufficio del quinto piano si sono manifestate notevoli infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura che, da quanto viene riferito, non sono ancora state completamente eliminate;
- che tali infiltrazioni hanno danneggiato numerosi elementi del controsoffitto, sia in metallo sia in fibra minerale, e numerose piastre del pavimento sopraelevato;

- che la quarta asta, esperita il 28.11.2022 ed andata deserta, è stata bandita ad un prezzo base di 748.000,00 €;
- che per la prossima asta, ossia la quinta, tale prezzo dovrebbe essere ribassato: ipotizzando una riduzione del 25% il prezzo base per la quinta asta diventerebbe pari a 561.000,00 €, non molto lontano dall'importo offerto [REDACTED]

Tutto ciò premesso,

ritengo, per quanto di mia competenza, che l'offerta [REDACTED] sia conveniente per la procedura, se non altro per porle a base della prossima asta che, in tal modo, consentirà di aggiudicare sicuramente i beni oggetto dell' offerta.

Rimanendo a disposizione per quant'altro dovesse servire, Le porgo cordiali saluti.

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin

