

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ALESSANDRA PASQUALETTO

CURATORE FALLIMENTARE DOTT.SSA MONICA BENETOLLO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 16/2025

PLISSÈ S.P.A.

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 2

CAPANNONE IN PIOMBINO DESE

VIA GHEBO N. 1

Il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, con studio in Padova, via Altinate n. 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Padova al n. 2209, nominato esperto stimatore del compendio immobiliare della società in liquidazione giudiziale indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

<i>Premessa</i>	3
<i>Estremi della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale</i>	3
<i>Formazione dei lotti</i>	4
<i>LOTTO 2</i>	5
<i>Diritto venduto (lotto 2)</i>	5
<i>Qualità (lotto 2)</i>	5
<i>Ubicazione (lotto 2)</i>	5
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 2)</i>	5
<i>Confini (lotto 2)</i>	10
<i>Provenienza ventennale (lotto 2)</i>	10
<i>Descrizione dei beni (lotto 2)</i>	13
<i>Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare (lotto 2)</i>	59
<i>Occupazione (lotto 2)</i>	59
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i>	60
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2)</i>	67
<i>Elenco formalità pregiudizievoli (lotto 2)</i>	68
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)</i>	73
<i>Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)</i>	73
<i>Regolarità edilizia (lotto 2)</i>	73

Regolarità del censimento catastale (lotto 2)..... 76

Stima valore commerciale del lotto (lotto 2)..... 76

Premessa

A seguito dell'istanza n. 5 del 17.02.2025 depositata dal Curatore, Dott.ssa Monica Benetollo, il Giudice Delegato autorizzava la nomina del sottoscritto ing. Matteo Bortolami, quale esperto per la stima del compendio immobiliare della società in liquidazione giudiziale Plissè S.p.a., con sede in Piombino Dese. Identificato il compendio immobiliare intestato alla società in liquidazione giudiziale, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le informazioni necessarie all'alienazione forzata degli immobili, effettuati i sopralluoghi, si produce la seguente relazione relativa al lotto 2.

Estremi della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è registrata la seguente nota di trascrizione:

n. 8854 di registro generale, n. 6203 di registro particolare del 12.03.2025, sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale in dipendenza di atto giudiziario in data 23.01.2025 n. 23/2025 rep. Tribunale Ordinario di Padova a favore della Massa dei creditori dell'apertura della liquidazione giudiziale di Plissè S.p.a. e contro la Plissè S.p.a., con sede in Piombino Dese.

Elenco beni in ditta alla Plissè S.p.a.

A seguito delle indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente risulta che la Plissè S.p.a., con sede in Piombino Dese, è proprietaria per l'intero dei beni immobili così identificati:

- 1) comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, foglio 69, mappale 1113, subalterno 9, categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza mq. 124, piazza Giosuè Carducci n. 17, piano T-1;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 692, subalterno 1, categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), via Ghebo n. 1, piano T-1;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 3, categoria D/7, via Ronchi Sinistra, piano T-1;
- 4) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 7, categoria D/7, via Ronchi Sinistra, piano T;
- 5) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 8, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 4,5 vani, via Ronchi Sinistra, piano T-1;
- 6) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 313, seminativo di are 20.00 e seminativo arborato di are 10.20 (complessivamente are 30.20);
- 7) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 84, seminativo di are 90.00 e seminativo arborato di are 08.88 (complessivamente are 98.88);
- 8) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 1008, seminativo di are 34.50.

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di quattro lotti così composti:

Lotto 1) intera piena proprietà del negozio sito in Jesolo, piazza Giosuè Carducci n. 17, censito al foglio 69 del Catasto Fabbricati del comune di Jesolo con il mappale 1113/sub9;

Lotto 2) intera piena proprietà del capannone sito in Piombino Dese, via Ghebo n. 1, censito al foglio 21 del Catasto Fabbricati del comune di Piombino Dese con il mappale 692/sub1;

Lotto 3) intera piena proprietà del fabbricato sito in Piombino Dese, via Ronchi Sinistra, costituito da due porzioni ad uso produttivo e da una porzione a uso residenziale, censito al foglio 31 del Catasto Fabbricati del comune di Piombino Dese con i mappali 759/sub3, 759/sub7, 759/sub8;

Lotto 4) intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo di complessivi 16.358 mq. catastali, censito al foglio 31 del Catasto Terreni del comune di Piombino Dese con i mappali 313, 84, 1008.

LOTTO 2

Diritto venduto (lotto 2)

Intera piena proprietà.

Qualità (lotto 2)

Immobile ad uso produttivo con area scoperta ad uso esclusivo.

Ubicazione (lotto 2)

Comune di Piombino Dese, via Ghebo n. 1, piano T – 1.

Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio (lotto 2)

Plissé S.p.a., con sede in Piombino Dese, è intestata sull'immobile così censito al foglio 21 del Catasto Fabbricati del comune di Piombino Dese:

mappale 692, subalterno 1, categoria D/7, rendita 34.591,38 euro, via Ghebo n. 1, piano T-1.

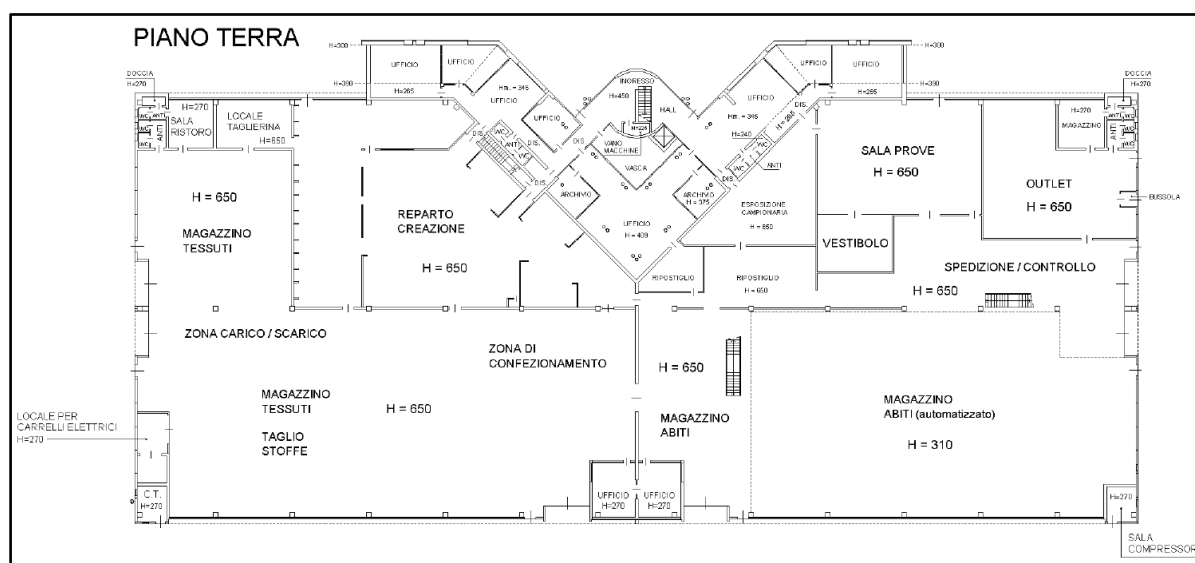
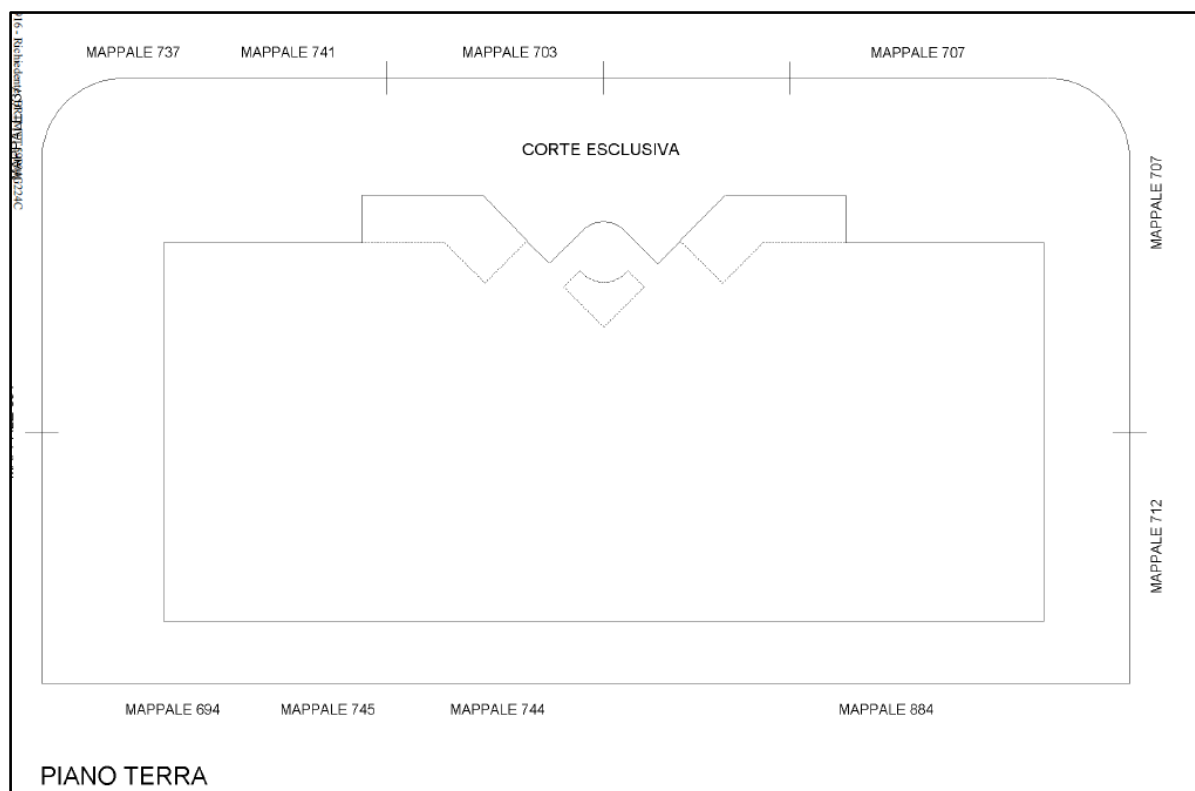




Figura 4 – Estratto di mappa (foglio 21 del Catasto Terreni)

Al **Catasto Fabbricati** il mappale 692/sub1 del foglio 21 deriva dal mappale 692, stesso foglio, a seguito di denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 21.07.2021. Il mappale 692 del foglio 21, ha variato la rendita, ma non i dati identificativi, a seguito di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 21.07.2015. Il mappale 692 del foglio 21 deriva dal mappale 692 del foglio 2 sezione C a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, cancellazione sezione, del 10.07.2015. Il mappale 692 del foglio C/2 deriva dal mappale 692 del foglio 1 sezione C a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale dell'11.04.2013. Precedentemente il mappale 692 del foglio C/1 non ha subito modifiche dei dati identificativi dal 25.07.2003, data della sua

costituzione.

Al **Catasto Terreni** il mappale 692 del foglio 21, ente urbano di are 96.40, deriva dalla fusione dei mappali:

- 692, ente urbano di are 19.75;
- 704, seminativo di are 09.85;
- 708, seminativo di are 00.60;
- 709, seminativo di are 17.95;
- 710, seminativo di are 01.70;
- 738, seminativo di are 03.51;
- 742, seminativo di are 02.85;
- 743, seminativo di are 19.94;
- 883, seminativo di are 20.25;

a seguito di denuncia tipo mappale del 27.09.2002.

Il mappale 692, ente urbano di are 19.75, deriva dal mappale 692, seminativo di are 19.75, a seguito di denuncia tipo mappale n. 259249 del 27.09.2002. Il mappale 692, seminativo di are 19.75, deriva dal mappale 125, seminativo di are 49.40, a seguito di frazionamento n. 2528.6/1999 del 21.12.1999.

Il mappale 704, seminativo di are 09.85, deriva dal mappale 275, seminativo di are 25.50, a seguito di frazionamento n. 2528.9/1999 del 21.12.1999.

I mappali 708, seminativo di are 00.60, e 709, seminativo di are 17.95, derivano dal mappale 276, seminativo di are 45.60, a seguito di frazionamento n. 2528.10/1999 del 21.12.1999.

Il mappale 710, seminativo di are 01.70, deriva dal mappale 278, seminativo di are 60.30, a seguito di frazionamento n. 2528.11/1999 del 21.12.1999.

Il mappale 738, seminativo di are 03.51, deriva dal mappale 439, seminativo di are 35.86, a seguito di frazionamento n. 2528.22/1999 del 21.12.1999.

Il mappale 742, seminativo di are 02.85, deriva dal mappale 440, seminativo di are 09.91, a seguito di frazionamento n. 2528.23/1999 del 21.12.1999.

Il mappale 743, seminativo di are 19.94, deriva dal mappale 444, seminativo di are 24.64, a seguito di frazionamento n. 2528.24/1999 del 21.12.1999.

Il mappale 883, seminativo di are 20.25, deriva dal mappale 711, seminativo di are 43.85, a seguito di frazionamento n. 12518.1/2001 dell'11.10.2001. Il mappale 711 deriva dal mappale 278, seminativo di are 60.30 a seguito di frazionamento n. 2528.11/1999 del 21.12.1999.

Confini (lotto 2)

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, mappale 692, confina a ovest a nord e a est con via Ghebo, a sud con i mappali 884, 744, 745, 694.

Provenienza ventennale (lotto 2)

A) Il bene è pervenuto alla Plissé S.p.a., con sede in Piombino Dese, a seguito di atto di compravendita in data 28.09.2015 n. 104.099 rep. notaio Roberto Franco di Loreggia, trascritto a Padova il 02.10.2015 ai nn. 30166/20054, con cui la società di leasing Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.a., con sede in Udine, ha venduto alla Plissé S.p.a., che ha accettato e acquistato a titolo di riscatto del contratto di locazione finanziaria n. 222.893/01, la piena e esclusiva proprietà del fabbricato produttivo con cortile pertinenziale esclusivo, sito in Piombino Dese, via Ghebo, identificato al foglio 21 del Catasto Fabbricati del comune di Piombino Dese con il mappale 692.

Nell'atto sono richiamati:

- il vincolo di non edificare (ai sensi dell'articolo 1.11 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.) costituito con atto in data 14.02.2002 n. 120.324 rep. notaio Giorgio

Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 14.03.2002 ai nn. 9581/6775 a favore del comune di Piombino Dese, gravante sugli originari mappali 692, 704, 708, 710, 743, 738, 742;

- il vincolo di non edificare (ai sensi dell'articolo 1.11 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.) costituito con atto in data 14.02.2002 n. 120.324 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 14.03.2002 ai nn. 9582/6776 a favore del comune di Piombino Dese, gravante sui mappali 709 e 711;

- il vincolo di non edificabilità (ai sensi dell'articolo 1.11 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.) costituito con atto in data 19.10.2000 n. 112.405 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 27.10.2000 ai nn. 41888/26372 gravante sulle particelle 692, 704, 708, 710, 738, 742 e 743;

- la servitù di passaggio pedonale e carrabile su una striscia di terreno larga 4 m, corrente lungo il lato sud dell'originario mappale 125 del foglio 21 del Catasto Terreni (da cui è derivato a seguito di frazionamento il mappale 692 di are 19.75), a favore dei mappali 273, 437 e 438, stesso foglio, costituita con atto in data 02.05.1991 n. 57.099 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 27.05.1991 ai nn. 12866/8633, con la precisazione che in detto atto è stato stabilito che detta servitù si estingua automaticamente in caso di urbanizzazione delle predette particelle;

- la convenzione edilizia tra il Consorzio per insediamenti produttivi e commerciali denominato *Consorzio Ghebo* e il comune di Piombino Dese autenticata in ultima firma dal notaio Giorgio Merone di Camposampiero in data 09.02.1999, repertorio n. 102.459, trascritta a Padova il 04.03.1999 ai nn. 6427/4376.

B) L'appezzamento di terreno su cui è stato eretto l'immobile era pervenuto alla Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.a. a seguito di:

B1) atto di compravendita in data 18.06.2002 n. 122.564 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 09.07.2002 ai nn. 27436/18765, con cui Pelosin Luciana, nata a Loreggia il 30.09.1948, ha venduto alla Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.a. gli immobili così identificati:

1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 709, natura T (terreno), consistenza are 17.95 (già mappale 276/E del foglio 21);

2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 883, natura T, consistenza are 20.25 (già mappale 711/A del foglio 21);

B2) atto di compravendita in data 04.04.2001 n. 115.237 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 04.05.2001 ai nn. 16290/10663, con cui la Società Gestioni Immobiliari SO.GE.I. S.r.l., con sede in Scorzè, ha venduto alla Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.a. gli immobili così identificati:

1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 691, natura T, consistenza are 18.15 (già mappale 125/B del foglio 21);

2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 692, natura T, consistenza are 19.75 (già mappale 125/C del foglio 21);

3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 693, natura T, consistenza are 01.50 (già mappale 125/D del foglio 21);

4) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 694, natura T, consistenza are 07.40 (già mappale 125/E del foglio 21);

5) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 710, natura T, consistenza are 01.70 (già mappale 278/A del foglio 21);

6) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 743, natura T, consistenza are 19.94 (già mappale 444/A del foglio 21);

7) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 745, natura T,

consistenza are 02.50 (già mappale 444/C del foglio 21);

8) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 738, natura T, consistenza are 03.51 (già mappale 439/B del foglio 21);

9) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 742, natura T, consistenza are 02.85 (già mappale 440/D del foglio 21);

10) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 704, natura T, consistenza are 09.85 (già mappale 275/C del foglio 21);

11) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 708, natura T, consistenza are 00.60 (già mappale 276/D del foglio 21).

Descrizione dei beni (lotto 2)

Si tratta di un fabbricato ad uso produttivo, sito nella zona industriale ricadente nel Piano di lottizzazione denominato *Ghebo*. È stato costruito nella prima metà degli anni 2000 e ampliato relativamente alla parte destinata ad uffici nel 2020. È in via Ghebo, laterale della Strada regionale 245, che il quel tratto è denominata via Pacinotti. Dista circa un chilometro dal centro del paese, circa 1,6 km dalla stazione ferroviaria di Piombino Dese (linea Trento-Venezia), circa 5 km dalla Nuova strada del Santo (SR 308), che collega il sistema tangenziale di Padova con la provincia di Treviso, circa 9 km da Castelfranco Veneto e circa 28 km dal casello autostradale di Padova Est. Ha un'area coperta e scoperta di pertinenza di 9.640 mq. catastali.



Figura 5 – Vista aerea tratta da Google Maps

Il fabbricato si compone di una porzione destinata a laboratorio di confezioni di abbigliamento, che si sviluppa al piano terra, e di una porzione destinata a uffici, che si sviluppa su due piani (terra e primo). Ha forma articolata composta da un rettangolo, con lati di 106 m circa e 45 m circa, a cui, sul fronte nord, si innesta il corpo uffici. Si estende su una superficie coperta di 4.900 mq. circa lordi.

La parte produttiva è stata realizzata con struttura in cemento armato e più precisamente da: plinti di fondazione collegati lungo il perimetro con cordoli; pilastri prefabbricati; travi prefabbricate, alcune precomprese; tegoli di copertura a doppio T prefabbricati e precompressi; pannelli di tamponamento prefabbricati.

La porzione destinata a uffici eretta nei primi anni duemila (assieme alla parte produttiva) è stata realizzata con: fondazioni in cemento armato, pilastri in cemento armato o in acciaio, travi reticolari in cemento armato, solai (intermedio e di copertura)

a lastre prefabbricate tipo *predalles*, pensilina d'angolo in struttura metallica, tamponamenti in curtain walls (facciate continue vetrate) o in muratura.

Sulla copertura di queste due porzioni, che è piana e impermeabilizzata con guaina bituminosa, solo collocati gli impianti di climatizzazione (caldaie a gas, chiller e pompe di calore, compresi i relativi accessori).

La porzione destinata a uffici realizzata nel 2020 è stata costruita con: fondazione in cemento armato a platea; pareti, pilastri, cordoli e travi in cemento armato; solaio di copertura a falda (inclinata) realizzato con lastre prefabbricate tipo *predalles*, pareti di tamponamento in laterizio.



Figura 6 – Particolare facciata nord



Figura 7 – Facciata nord



Figura 8 – Facciata nord



Figura 9 – Angolo nord-ovest



Figura 10 – Facciata ovest



Figura 11 – Facciata sud



Figura 12 – Facciata sud



Figura 13 – Angolo sud-est



Figura 14 – Facciata est



Figura 15 – Angolo nord-est



Figura 16 – Copertura della porzione ad uso produttivo



Figura 17 – Copertura della porzione a uso uffici costruita nel 2000



Figura 18 – Copertura porzione ad uso uffici costruita nel 2000



Figura 19 – Copertura della porzione ad uso uffici costruiti nel 2020

Nella **porzione ad uso laboratorio**, che sviluppa in pianta una superficie di mq. 4.300 circa lordi, vengono svolte tutte le attività per la realizzazione dei capi di abbigliamento, dalla progettazione alla spedizione, compreso un punto vendita (outlet). La porzione è stata allo scopo così suddivisa con pareti in cartongesso o in laterizio: reparto creazione, sala prove, locale taglierina, magazzini materie prime, reparto taglio stoffe, reparto confezionamento pacchi in uscita con relativo ufficio, magazzino prodotti finiti con relativo ufficio, magazzino prodotti finiti con soppalco modulare metallico, reparto spedizione e controllo, esposizione campionaria con relativo vestibolo, outlet con magazzino e servizi, sala ristoro con servizi, locale ricarica carrelli elettrici, ripostigli e disimpegni, locali tecnici (centrale termica e sala compressori aria accessibili dall'esterno). L'altezza dei locali è 6,50 m circa, esclusi i locali di servizio (wc, docce, ecc.), che hanno altezza di 2,40 m, gli uffici, il magazzino dell'outlet e la sala

ristoro che hanno altezza 2,70 m, il vestibolo e un ripostiglio che hanno altezza 3,15 m, e alcune porzioni nelle quali l'altezza è stata ridotta con velette in cartongesso. I pavimenti sono in resina, escluso il reparto creazioni che ha pavimento in laminato, il soppalco del magazzino che ha pavimento in grigliato metallico con soprastanti pannelli di legno, i locali di servizio (bagni, locale ristoro, ecc.) e gli uffici che hanno pavimenti in mattonelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati e le porzioni in laterizio anche intonacate, le pareti dei locali adibiti a servizi igienici sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica. Le porte interne sono prevalentemente metalliche tagliafuoco. Le finestre hanno telaio metallico e vetrocamera. Sulla copertura vi sono dei fori dotati di lucernari a cupola fissi. L'impianto elettrico è di tipo industriale con canaline esterne e griglie metalliche passacavo, esclusi i locali di servizio, che hanno impianto di tipo civile con canaline sottopavimento o sottotraccia. I locali sono riscaldati con pannelli radianti a pavimento, vi sono più caldaie a gas metano a condensazione marca Ecoflam, modello Bluette Multicondens 75. Alcuni reparti (creazione, sala prove, outlet, uffici) sono dotati anche di impianto di climatizzazione, realizzato con pompe di calore. Per la produzione di acqua calda sanitaria vi sono dei boiler elettrici. Gli accessi carrai, muniti di serramento, sono sui lati est, sud e ovest. Si segnala che il magazzino abiti soppalcato, a differenza di quanto riportato nei disegni di progetto e nella planimetria catastale, non è automatizzato e quindi richiede la presenza di personale. A supporto della descrizione si riportano di seguito alcune fotografie.



Figura 20 – Reparto creazione

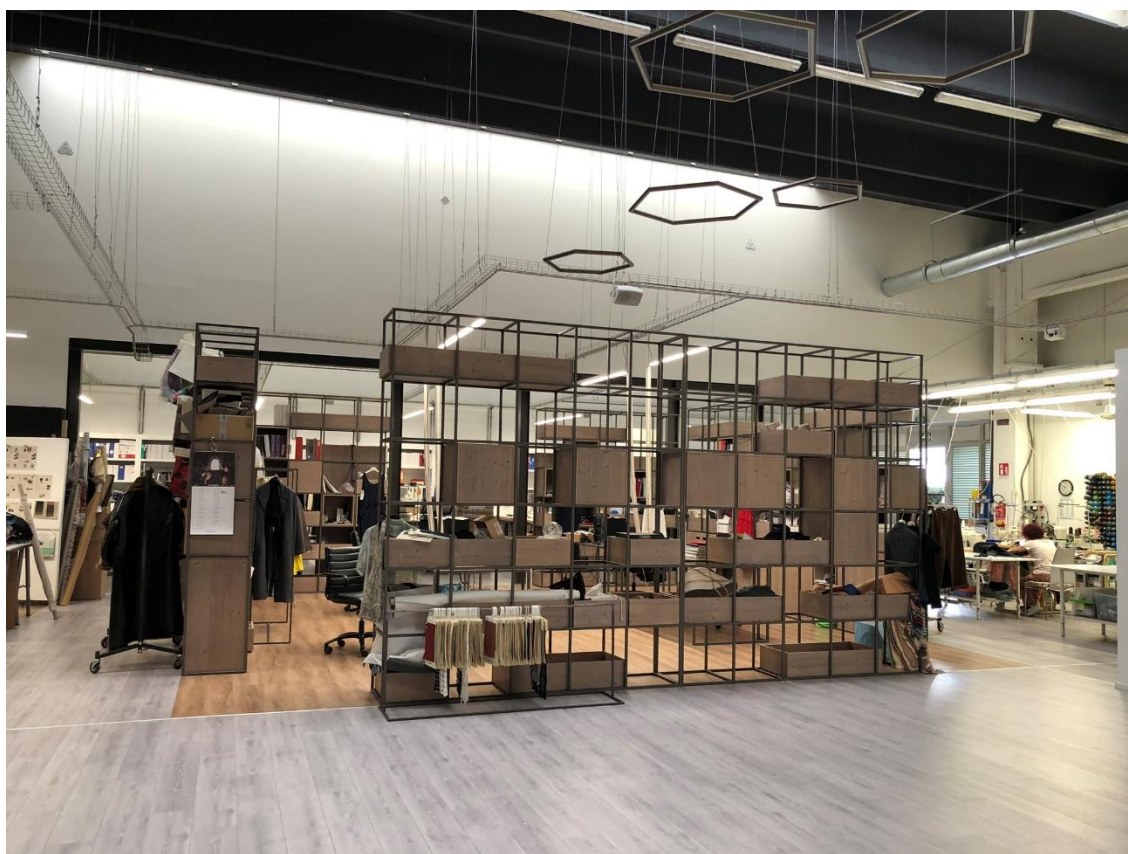


Figura 21 – Reparto creazione



Figura 22 – Reparto creazione



Figura 23 – Reparto creazione



Figura 24 – Reparto creazione



Figura 25 – Locale taglierina



Figura 26 Locale taglierina



Figura 27 – Magazzino tessuti

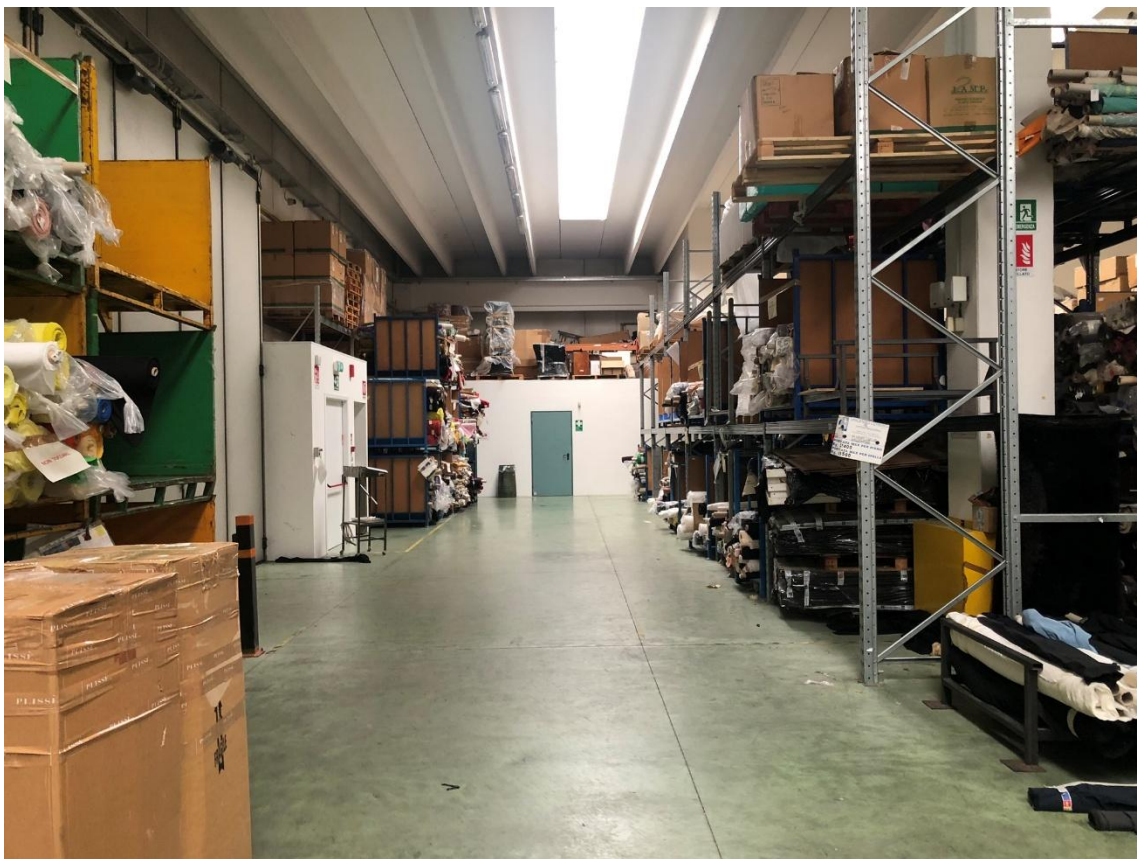


Figura 28 – Magazzino tessuti



Figura 29 – Magazzino tessuti



Figura 30 – Sala ristoro



Figura 31 – Sala ristoro



Figura 32 – Servizi igienici



Figura 33 - Antibagno



Figura 34 – Locale wc

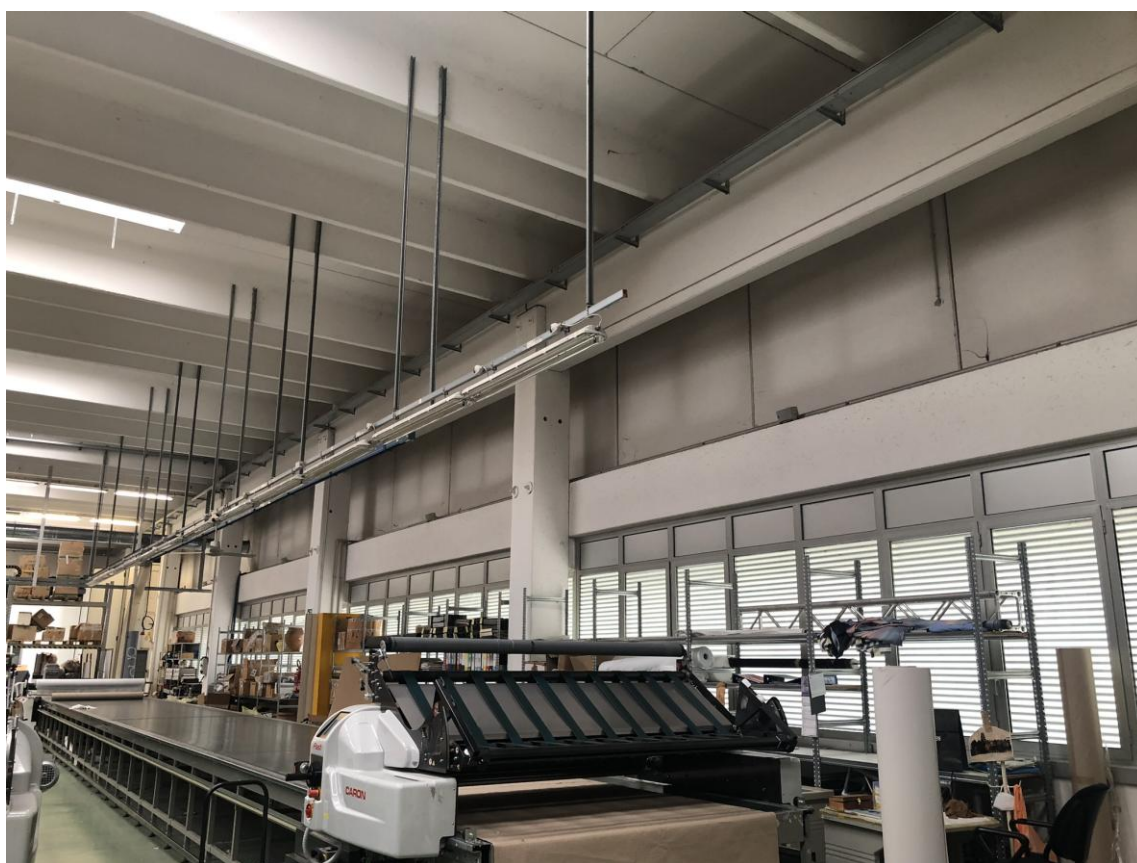


Figura 35 – Reparto taglio stoffe



Figura 36 – Reparto taglio stoffe



Figura 37 – Reparto taglio stoffe



Figura 38 – Reparto taglio stoffe



Figura 39 – Reparto pacchi in uscita con relativo ufficio separato



Figura 40 – Magazzino abiti con relativo ufficio separato



Figura 41 – Ufficio



Figura 42 – Magazzino abiti



Figura 43 – Magazzino abiti



Figura 44 – Magazzino abiti

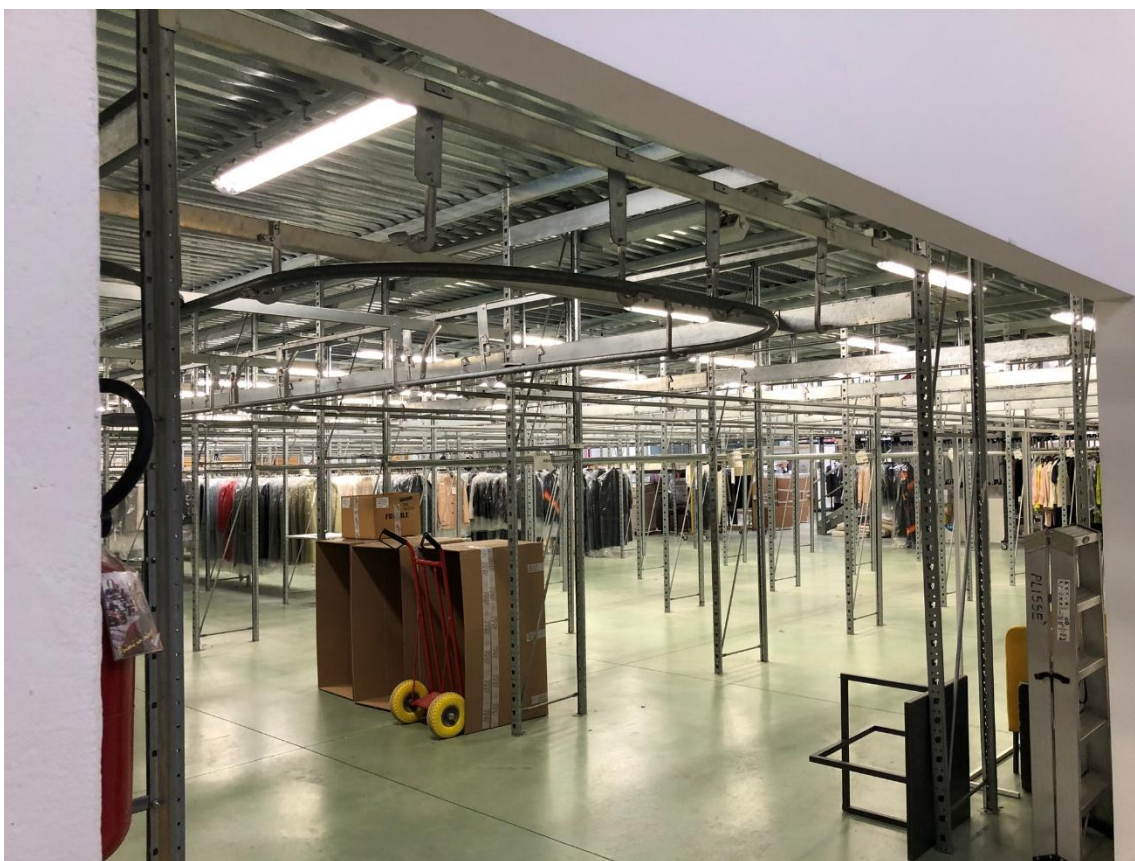


Figura 45 – Magazzino soppalcato (p.t.)



Figura 46 – Magazzino soppalcato



Figura 47 – Magazzino soppalcato (I piano)

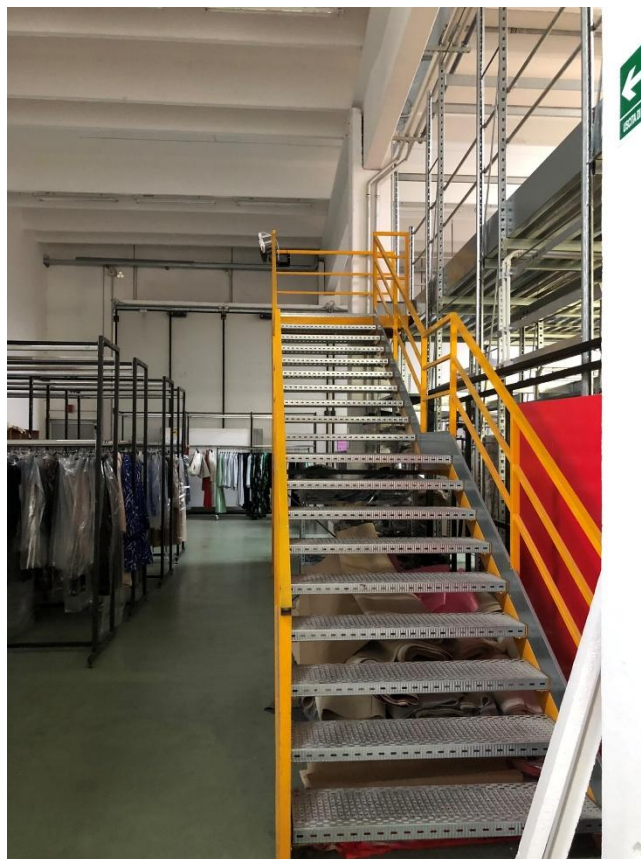


Figura 48 – Scala di accesso al soppalco industriale



Figura 49 – Disimpegno/ripostiglio



Figura 50 – Vestibolo e sala prove (dal soppalco)



Figura 51 – Sala esposizione campionari (dal soppalco)



Figura 52 – Sala esposizione campionari



Figura 53 – Sala prove



Figura 54 – Punto vendita (outlet)



Figura 55 – Punto vendita (outlet)

La **porzione destinata a uffici** sviluppa al piano terra una superficie di mq. 600 circa lordi e al primo piano una superficie di mq. 290 circa lordi. Come già riferito è stata realizzata in due momenti successivi.

La **porzione ad uso uffici realizzata contestualmente al laboratorio** è a due piani (terra e primo), collegati da una scala e da un ascensore (con pareti vetrate). Il piano terra, si articola in: alcuni locali (altezza 4,42 m) separati da pareti vetrate o in cartongesso, con destinazione ingresso, ufficio, archivio, disimpegno; due blocchi servizio (altezza 2,70 m) costituiti ciascuno da bagni con relativo antibagno; sala macchine ascensore. Il primo piano si articola in: quattro uffici (altezza 3 m) e un disimpegno, suddivisi mediante pareti vetrate; due blocchi servizio composti da locale wc con relativo anti-wc. Gli uffici sono illuminati e aerati da fori di finestra posti sul lato nord, dalle facciate continue vetrate, che delimitano un cavedio interno a doppia altezza, e, solo per il primo piano, anche da fori di finestra che si affacciano su altro cavedio (mq. 58 circa) posto tra la parte produttiva e quella amministrativa. I pavimenti al piano terra sono in mattonelle di ceramica, quelli al primo piano in legno, esclusi i locali wc che hanno pavimento in mattonelle di ceramica. Tutti i locali, esclusi quelli di servizio, hanno un controsoffitto, costruito anche per esigenze impiantistiche. La climatizzazione estiva e invernale (con l'esclusione dei servizi che hanno radiatori tubolari in acciaio) avviene con ventilconvettori; per il riscaldamento vi sono le citate caldaie a gas, marca Ecoflam, mentre per il raffrescamento estivo vi è un chiller, tutti posti in copertura. A supporto della descrizione si riportano di seguito alcune fotografie.



Figura 56 – Ingresso uffici (facciata nord)



Figura 57 – Hall di ingresso a piano terra

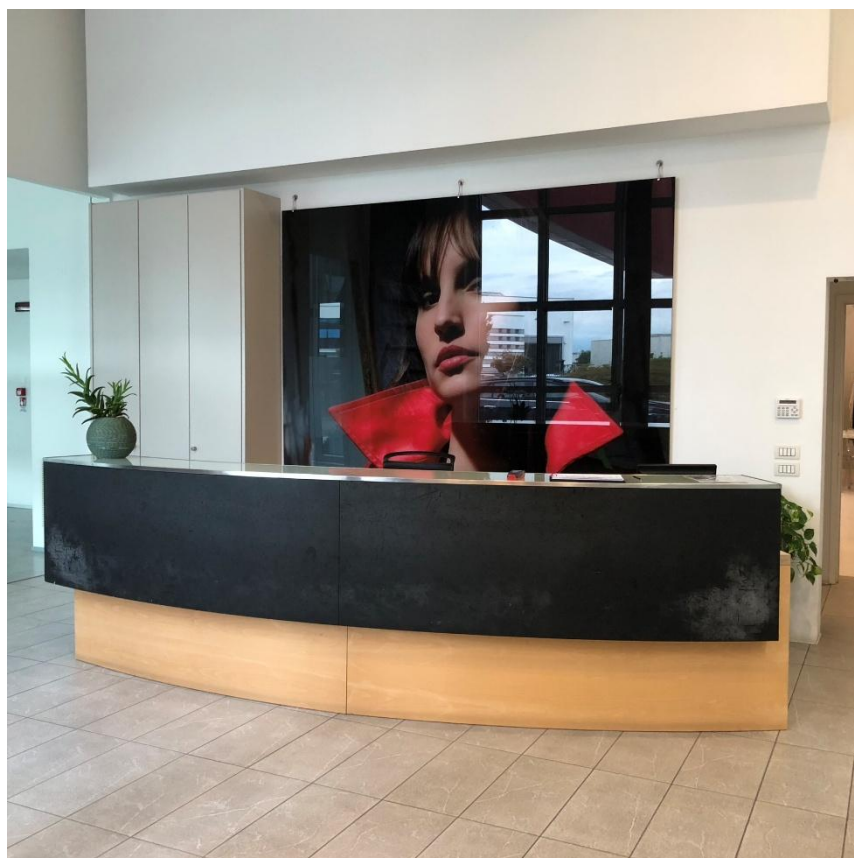


Figura 58 – Ingresso a piano terra



Figura 59 – Ascensore a piano terra



Figura 60 – Cavedio con vasca a piano terra



Figura 61 – Ufficio a piano terra



Figura 62 – Antibagno a piano terra



Figura 63 – Locale wc a piano terra



Figura 64 - Scala

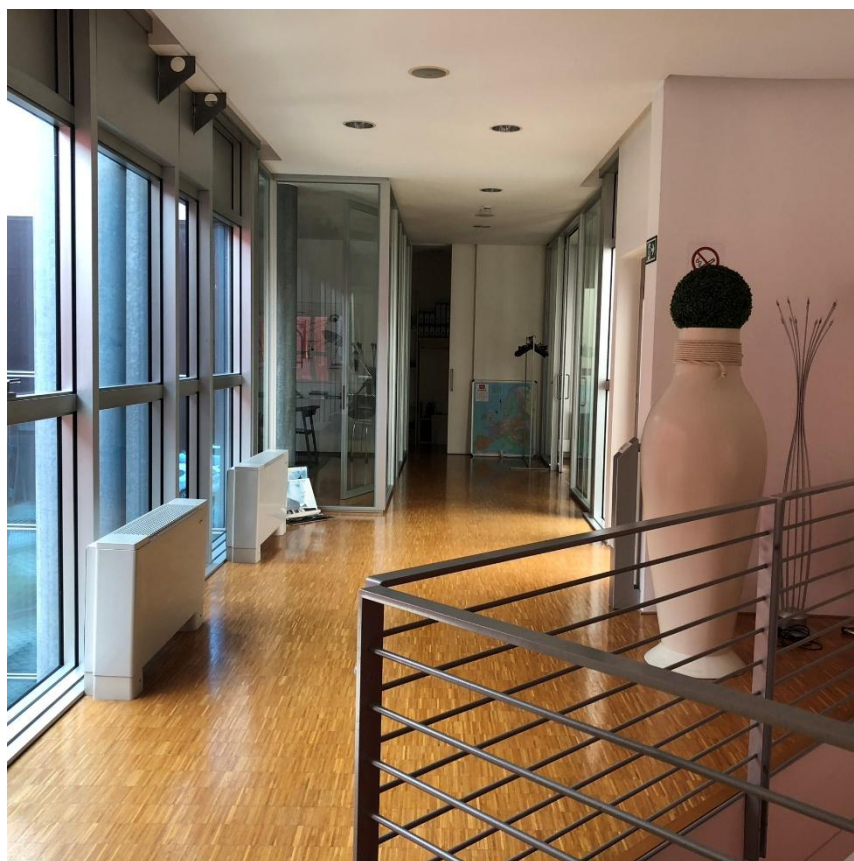


Figura 65 – Disimpegno al primo piano

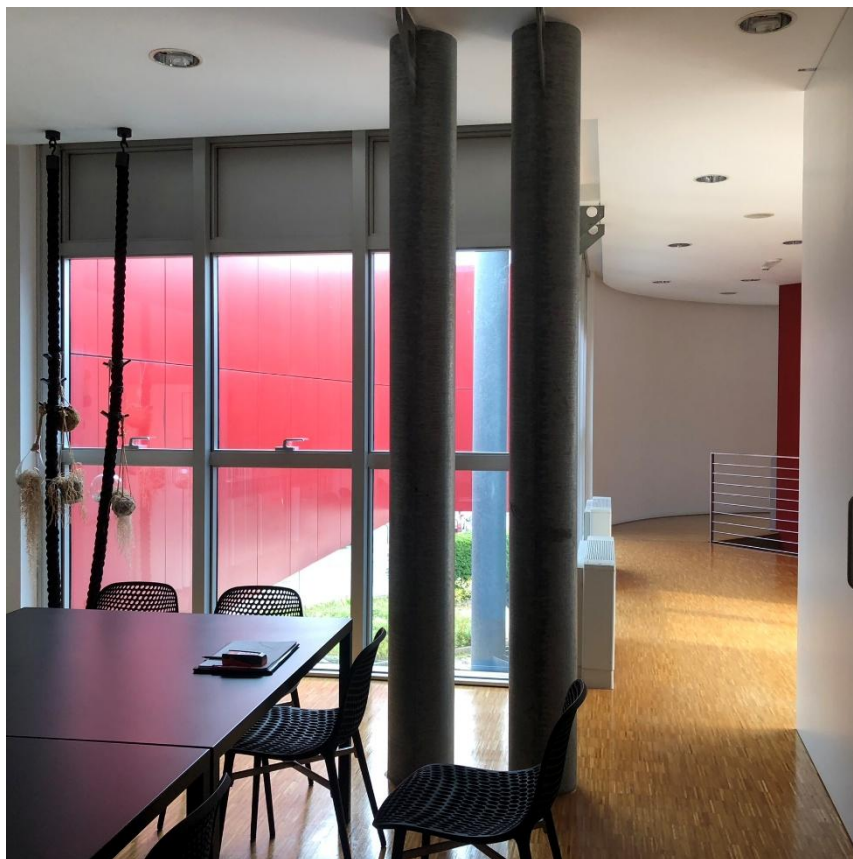


Figura 66 – Ufficio al primo piano



Figura 67 – Antibagno al primo piano

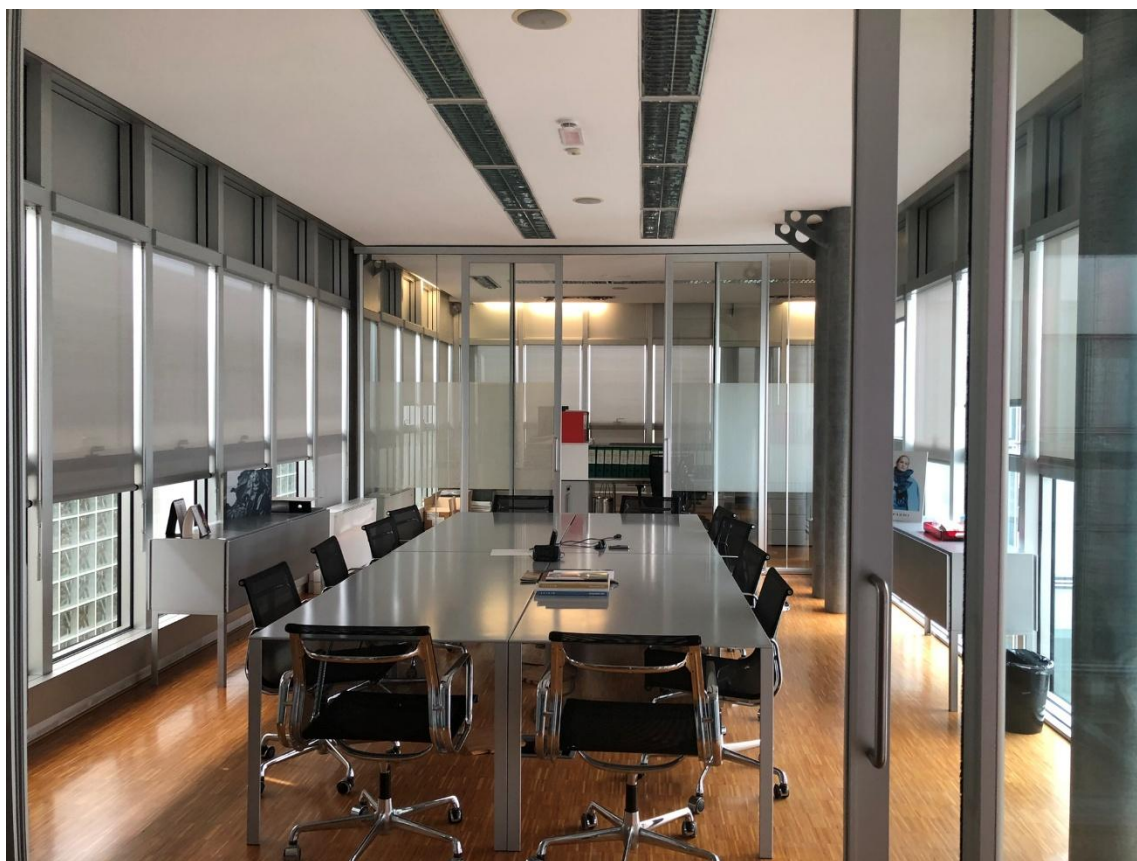


Figura 68 – Ufficio al primo piano

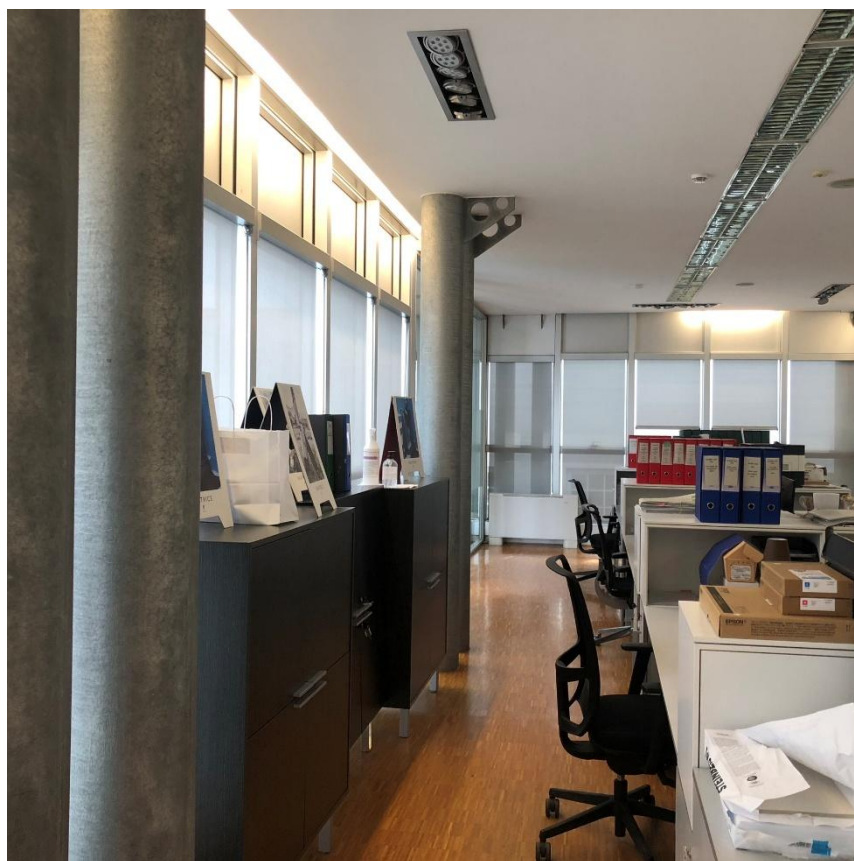


Figura 69 – Ufficio al primo piano



Figura 70 – Cavedio al primo piano

La **porzione ad uso uffici realizzata nel 2020**, consta di due blocchi realizzati in ampliamento degli uffici esistenti. Ogni blocco, che sviluppa una superficie lorda di 125 mq. circa, si compone di tre uffici con relativo disimpegno, e presenta le seguenti finiture: pareti interne vetrate, pavimento in resina, controsoffitti per l'alloggiamento degli impianti, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, serramenti esterni con telaio di alluminio e vetrocamera. La climatizzazione estiva e invernale avviene mediante un impianto centralizzato composto da sei pompe di calore marca Daikin (tre per ciascun blocco), canalizzazioni aerauliche, griglie e bocchette. L'altezza degli uffici è variabile da 3,0 m a 3,9 m, quella dei disimpegni è 2,65 m.

A supporto della descrizione si riportano di seguito alcune fotografie.



Figura 71 – Nuovi uffici



Figura 72 – Ufficio a piano terra



Figura 73 – Disimpegno a piano terra

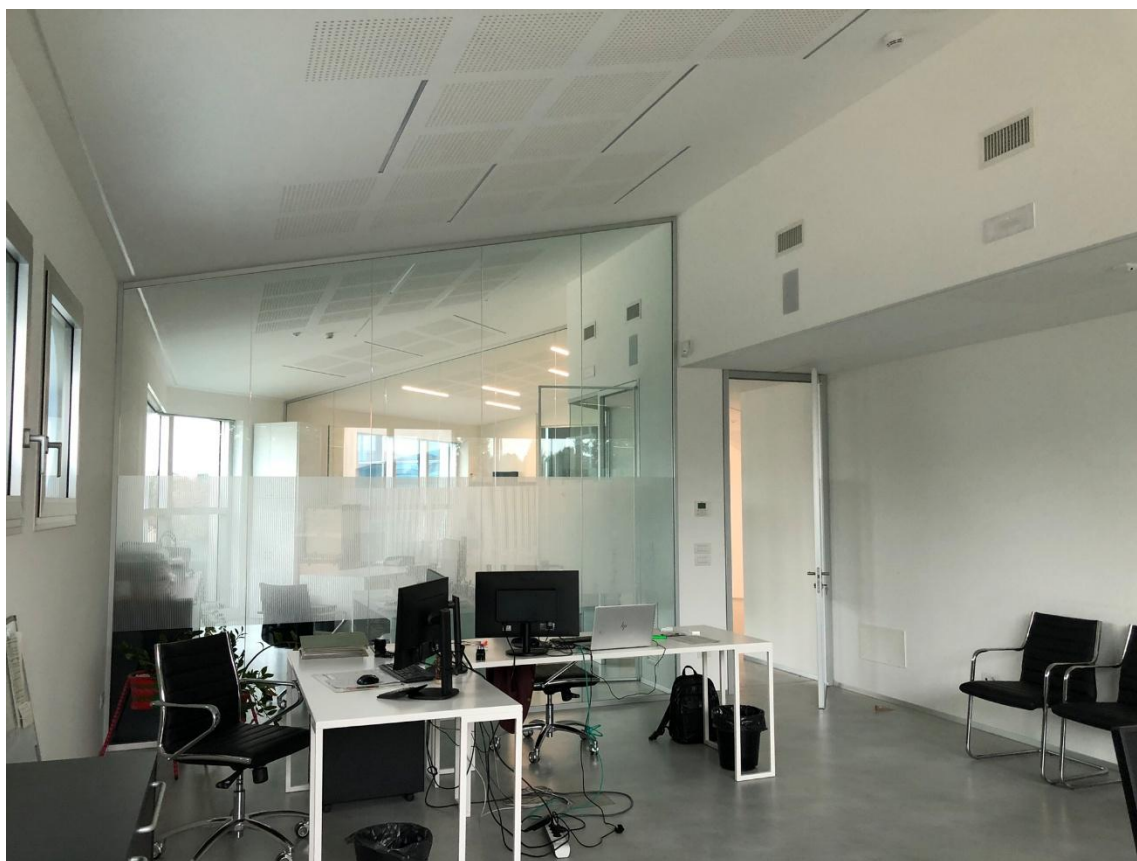


Figura 74 – Ufficio a piano terra

Complessivamente il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione. Si segnala la presenza di alcune infiltrazioni di acqua dalla copertura, dovute a rotture puntuali della guaina, causate dalla vetustà e da errori di posa in opera, rotture che alle informazioni sono in corso di riparazione.

L'area scoperta, che si estende per 4.740 mq. circa, è in parte pavimentata con masselli autobloccanti di calcestruzzo e in parte in terra battuta e ghiaia, escluse alcune aiuole. La recinzione è con ringhiera su muretta di cemento armato sui lati nord, est e ovest, ove vi sono le aperture pedonali e carraie munite di cancelli, e con rete metallica sul lato sud. A supporto della descrizione si riportano di seguito alcune fotografie.



Figura 75 – Cortile lato nord



Figura 76 – Cortile lato nord



Figura 77 – Portone carraio su via Ghebo



Figura 78 – Portone carraio sul lato ovest

Vi è un impianto fotovoltaico realizzato nel 2016, con moduli installati a matrice su due pensiline (che fungono anche da tettoia per parcheggio) e su due strutture ancorate alle pareti esterne del fabbricato. L'impianto, come si legge nella documentazione reperita presso il comune di Piombino Dese, presenta le seguenti caratteristiche:

- è di tipo grid-connected (impianto fotovoltaico connesso alla rete);
- la tipologia di allaccio è trifase in bassa tensione;
- si compone di 218 moduli, che occupano una superficie di 365,59 mq., suddivisi in 4 generatori;
- i pannelli sono di marca Solarworld, modello Sunmodule plus SW 290, con potenza di picco di 290 W;

- ha una potenza totale pari a 63,22 kW e una produzione di energia annua di 73.636,24 kWh;
- il generatore n. 1 ha una potenza di 20,30 kW e una produzione di energia annua di 23.159,67 kWh, derivante da 70 moduli posti su pensilina per una superficie di 117,39 mq.;
- il generatore n. 2 ha anch'esso una potenza di 20,30 kW e una produzione di energia annua di 23.159,67 kWh, derivante da 70 moduli posti su pensilina per una superficie di 117,39 mq.;
- il generatore n. 3 ha una potenza di 11,31 kW e una produzione di energia annua di 13.658,45 kWh, derivante da 39 moduli per una superficie di 65,40 mq.;
- il generatore n. 4 ha anch'esso una potenza di 11,31 kW e una produzione di energia annua di 13.658,45 kWh, derivante da 39 moduli per una superficie di 65,40 mq.;
- gli inverter sono di marca Fronius, modelli Symo 20.0-3-M o 12.5-3-M, trifase.

Non è noto se è in essere una convenzione per il riconoscimento di tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta dall'impianto.

A supporto della descrizione si riportano di seguito alcune fotografie.



Figura 79 - Impianto fotovoltaico



Figura 80 – Impianto fotovoltaico



Figura 81 – Impianto fotovoltaico



Figura 82 – Impianto fotovoltaico su lato sud



Figura 83 – Impianto fotovoltaico su lato sud

Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare (lotto 2)

Al contratto di affitto di ramo d'azienda tra la Plissè S.p.a. e la Abmm Corporate S.r.l.s. con sede in Piombino Dese, di cui si dirà al capitolo successivo è allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) n. 140676/2024, redatto l'11.11.2024 e valido fino all'11.11.2034, che pone l'edificio in classe A1, con un $EP_{gl,nren}$ di 219,04 kWh/mq. anno. La validità dell'APE è subordinata all'esecuzione delle operazioni di controllo e manutenzione sugli impianti e dei necessari adeguamenti. Eventuali modifiche agli impianti effettuate successivamente alla sua data di emissione invalidano l'APE.

Occupazione (lotto 2)

I beni sono attualmente occupati dalla Abmm Corporate S.r.l.s. con sede in Piombino Dese, a seguito di contratto di affitto del ramo d'azienda Beatrice.b, sottoscritto dalle parti e autenticato in ultima firma dal notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta in

data 12.11.2024, registrato a Padova il 14.11.2024 al n. 40.637, serie 1T, e iscritto al Registro Imprese di Padova il 15.11.2024 con prot. n. 149318. Il contratto riguarda:

- i macchinari, le attrezzature e gli automezzi indicati nell'allegato "A";
- i rapporti di lavoro con i dipendenti indicati nell'allegato "B";
- l'utilizzo dell'immobile sito in Piombino Dese, via Ghebo 1, di cui alla presente;
- tutti gli ordinari contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda.

Il contratto è soggetto ad alcune condizioni sospensive poste a favore e nell'esclusivo interesse della Abmm Corporate S.r.l.s., che pertanto potrà rinunciare alle stesse ed ai relativi effetti. Nel caso di avveramento delle condizioni o di rinuncia da parte della Abmm Corporate S.r.l.s. ad avvalersi delle condizioni stesse, le parti hanno convenuto la durata dell'affitto fino al 15.11.2026. Il contratto prevede inoltre che l'affitto cesserà anche nel caso in cui il ramo d'azienda Beatrice.b venga acquistato dalla Abmm Corporate S.r.l.s. o venga ceduto a terzi, all'esito della procedura competitiva che verrà svolta.

Tenuto conto di quanto sopra riportato lo scrivente stimerà i beni come liberi.

Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

A) Si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – le seguenti formalità gravanti sul bene in argomento, che resteranno a carico dell'acquirente:

a) Nota di trascrizione n. 9582 R.G. e n. 6776 R.P. del 14.03.2002.

Costituzione di vincolo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: comune di Piombino Dese.

CONTRO: Pelosin Luciana, nata a Loreggia il 30.09.1948.

TITOLO: atto in data 14.02.2002 n. 120.324 rep. notaio Giorgio Merone di Campo-sampiero.

BENI:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 709, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 711, natura T;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 749, natura T.

Nella sezione D è precisato che la Hypo Alpe Adria Bank S.p.a. e la sig.ra Pelosin Luciana si sono obbligati, ciascuno per i propri diritti, per sé, eredi ed aventi causa di non edificare, ai sensi dell'art. 1.11 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, sull'appezzamento di terreno di ha. 01.26.05, riportato al foglio 21 del Catasto Terreni con i mappali 692, 704, 708, 710, 743, 738, 742, 709, 711, 749.

b) Nota di trascrizione n. 9581 R.G. e n. 6775 R.P. del 14.03.2002.

Costituzione di vincolo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: comune di Piombino Dese.

CONTRO: Hypo Alpe Adria Bank S.p.a., con sede in Udine.

TITOLO: atto in data 14.02.2002 n. 120.324 rep. notaio Giorgio Merone di Campo-sampiero.

BENI:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 692, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 704, natura T;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 708, natura T;
- 4) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 710, natura T;
- 5) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 743, natura T;
- 6) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 738, natura T;

7) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 742, natura T.

Nella sezione D è precisato che la Hypo Alpe Adria Bank S.p.a. e la sig.ra Pelosin Luciana si sono obbligati, ciascuno per i propri diritti, per sé, eredi ed aventi causa di non edificare, ai sensi dell'art. 1.11 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, sull'appezzamento di terreno di ha. 01.26.05, riportato al foglio 21 del Catasto Terreni con i mappali 692, 704, 708, 710, 743, 738, 742, 709, 711, 749.

c) Nota di trascrizione n. 41888 R.G. e n. 26372 R.P. del 27.10.2000.

Costituzione di vincolo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: comune di Piombino Dese.

CONTRO: Società Gestioni Immobiliari SO.GE.I. S.r.l., con sede in Scorzè.

TITOLO: atto in data 19.10.2000 n. 112.405 rep. notaio Giorgio Merone di Campo-sampiero.

BENI:

1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 692, natura T;

2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 704, natura T;

3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 708, natura T;

4) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 710, natura T;

5) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 738, natura T;

6) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 742, natura T;

7) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 743, natura T.

Nella sezione D è precisato che la Società Gestioni Immobiliari SO.GE.I. S.r.l., si è obbligata, per sé, eredi ed aventi causa di non edificare, ai sensi dell'art. 1.11 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, sull'appezzamento di terreno di ha. 01.26.05, riportato al foglio 21 del Catasto Terreni con i mappali 692, 704, 708, 710, 738, 742, 743.

d) Nota di trascrizione n. 20472 R.G. e n. 14531 R.P. del 13.09.1996.

Conferimento in consorzio.

DIRITTO:

- intera piena proprietà delle unità negoziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14;
- quota di 1/7 dell'unità negoziale n. 15.

A FAVORE DI: Consorzio Ghebo, con sede in Piombino Dese.

CONTRO:

- 1) Volpato Andrea, nato a Piombino Dese l'1.05.1941, relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 1;
- 2) Formentin Natale, nato a Piombino Dese il 25.12.1926, relativamente all'intera piena proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 2;
- 3) Begotti Vincenzo, nato a Venezia il 27.09.1935, relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'unità negoziale n. 3;
- 4) Micla S.n.c. di Milani Claudio & C., con sede in Martellago, relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 3;
- 5) Everest S.n.c. di Gasparini Maria e Soligo Vanni, con sede in Piombino Dese, relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- 6) Filippi Farmar Roberto, nato a Piombino Dese il 13.08.1945, relativamente all'intera piena proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 5;
- 7) Longato Mario, nato a Piombino Dese il 24.07.1932, relativamente alla quota di 1/7 della piena proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 15;
- 8) Filippi Farmar Livio, nato a Camposampiero il 26.07.1940, relativamente all'intera piena proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 6;

- 9) Bressan Manuela, nata a Castelfranco Veneto il 05.09.1961, relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 7;
- 10) Vegna Bruna, nata a Venezia il 14.04.1920, relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 7;
- 11) Vedovato Irma, nata a Trebaseleghe il 24.02.1941, relativamente all'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'unità negoziale n. 8;
- 12) Mardegan Roberto, nato a Piombino Dese il 25.03.1955, relativamente alla quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con De Grandis Giuliana dell'unità negoziale n. 13;
- 13) De Grandis Giuliana, nata a Piombino Dese il 20.05.1961, relativamente alla quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con Mardegan Roberto dell'unità negoziale n. 13;
- 14) SO.GE.I. S.r.l., con sede in Scorzè, relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 9;
- 15) Bressan Giovanni, nato a Castelfranco Veneto il 18.06.1967, relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 10;
- 16) Bottacin Marino, nato a Piombino Dese il 16.10.1954, relativamente all'intera piena proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 11;
- 17) Emme Tre Immobiliare S.r.l., con sede in Piombino Dese, relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 12 e alla quota di 2/3 della piena proprietà dell'unità negoziale n. 13;
- 18) Pietrobon Maria Pia, nata a Resana il 25.11.1952, relativamente all'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'unità negoziale n. 14.

TITOLO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 01.08.1996 n. 89.366 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 126, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 851, natura T;

Unità negoziale n. 2:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 61, natura T;

Unità negoziale n. 3:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 274, natura T;

Unità negoziale n. 4:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 70, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 430, natura T
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 431, natura T;
- 4) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 487, natura T;
- 5) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 489, natura T;
- 6) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 491, natura T;
- 7) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 246, natura T;

Unità negoziale n. 5:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 272, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 276, natura T;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 278, natura T;

Unità negoziale n. 6:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 69, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 445, natura T;

Unità negoziale n. 7:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 347, natura T;

Unità negoziale n. 8:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 62, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 63, natura T;

Unità negoziale n. 9:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 125, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 444, natura T;

Unità negoziale n. 10:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 237, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 284, natura T;

Unità negoziale n. 11:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 437, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 439, natura T;

Unità negoziale n. 12:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 486, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 488, natura T;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 490, natura T;

Unità negoziale n. 13:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 572, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 574, natura T;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 576, natura T;

Unità negoziale n. 14:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 438, natura T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 440, natura T;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 273, natura T;
- 4) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 275, natura T;

Unità negoziale n. 15:

1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 196, natura T.

La presente nota è stata rettificata con **nota di trascrizione n. 40600 R.G. e 26579 R.P. del 09.12.1999** per modificare la descrizione del quadro A da Conferimento in consorzio (codice 114) a Costituzione di consorzio (codice 8100).

e) Nota di trascrizione n. 12866 R.G. e n. 8633 R.P. del 27.05.1991.

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile.

A FAVORE E CONTRO:

- Società Gestioni Immobiliari SO.GE.I. S.r.l., con sede in Scorzè;
- Filippi Farmar Giovanni, nato a Piombino Dese il 14.08.1934;
- Filippi Farmar Livio, nato a Piombino Dese il 26.07.1949.

TITOLO: atto in data 02.05.1991 n. 57.099 rep. notaio Giorgio Merone di Camposampiero.

Nella nota è precisato che viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile su una striscia di terreno larga 4 metri corrente lungo i lati sud e ovest del mappale 125 a favore dei mappali 437, 438, 439, 440, 273, 275. È precisato altresì che detta servitù si estinguerà automaticamente quando i terreni oggetto del presente atto saranno urbanizzati.

Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva (lotto 2)

Non sono stati rinvenuti o esibiti vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla presente procedura.

Elenco formalità pregiudizievoli (lotto 2)

Nel ventennio si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in argomento.

a) Nota di trascrizione n. 8854 R.G. e n. 6203 R.P. del 12.03.2025.

Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale.

A FAVORE DI: Massa dei creditori dell'apertura della liquidazione giudiziale di Plissè S.p.a.

CONTRO: Plissè S.p.a., con sede in Piombino Dese

TITOLO: atto giudiziario in data 23.01.2025 n. 23/2025 rep. del Tribunale Ordinario di Padova.

b) Nota di iscrizione n. 35712 R.G. e n. 6012 R.P. del 26.09.2024.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO:

- intera piena proprietà delle unità negoziali n. 1, 2 e 3;
- intera nuda proprietà dell'unità negoziale n. 4;
- intero usufrutto dell'unità negoziale n. 5.

A FAVORE DI: Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a., con sede in Bolzano.

CONTRO:

- 1) Mason Paolo, nato a Camposampiero il 27.10.1961, relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 1, all'intera nuda proprietà in regime di separazione legale dell'unità negoziale n. 4 e all'intero usufrutto dell'unità negoziale n. 5;

2) Bragagnolo Morena, nata a Castelfranco Veneto il 30.05.1962, relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 1 e all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 2;

3) Plissè S.p.a., con sede in Piombino Dese, relativamente all'intera piena proprietà dell'unità negoziale n. 3.

TITOLO: atto giudiziario in data 24.09.2024 n. 1.882 rep. del Tribunale di Treviso.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 306.762,50; somma totale euro 310.000,00.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 27, mappale 1170, subalterno 2, natura C6, consistenza mq. 32, via M. Memmo, piano T;

2) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 27, mappale 1170, subalterno 3, natura A7, consistenza 12 vani, via M. Memmo, piano S1-T-1;

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 27, mappale 1225, subalterno 19, natura C6, consistenza mq. 17, via M. Memmo, piano S1;

2) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 27, mappale 1225, subalterno 31, natura A2, consistenza mq. 3, via M. Memmo, piano 1;

3) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 27, mappale 1225, subalterno 30, natura A2, consistenza 3 vani, via M. Memmo, piano 1;

4) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 27, mappale 1225, subalterno 20, natura C6, consistenza mq. 18, via M. Memmo, piano S1;

Unità negoziale n. 3:

1) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 3, natura D7, via Ronchi Sinistra, piano 1-T;

- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 7, natura D7, via Ronchi Sinistra, piano T;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 8, natura A2, consistenza 4,5 vani, via Ronchi Sinistra, piano 1-T;
- 4) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 692, subalterno 1, natura D7, via Ghebo n. 1, piano T-1;
- 5) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 313, natura T, consistenza are 30.20;
- 6) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 84, natura T, consistenza are 98.88;
- 7) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 1008, natura T, consistenza are 34.50;

Unità negoziale n. 4:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 1026, subalterno 5, natura C3, consistenza mq. 121, via Ronchi Sinistra, piano T;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 1026, subalterno 6, natura A2, consistenza 5,5 vani, via Ronchi Sinistra, piano 1;

Unità negoziale n. 5:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 27, mappale 1251, natura C6, consistenza mq. 35, via Gritti n. 4, piano T.

c) Nota di iscrizione n. 33403 R.G. e n. 5513 R.P. del 04.09.2024.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Cassa di Risparmio Bolzano S.p.a., con sede in Bolzano.

CONTRO: Plissè S.p.a., con sede in Piombino Dese.

TITOLO: atto giudiziario in data 13.08.2024 n. 3.648 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 129.275,95; somma totale euro 150.000,00.

BENI:

1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 1008, natura T, consistenza are 34.50;

2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 313, natura T, consistenza are 30.20;

3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 84, natura T, consistenza are 98.88;

4) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 692, subalterno 1, natura D7;

5) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 3, natura D7;

6) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 7, natura D7;

7) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 8, natura A2, consistenza 4,5 vani.

d) Nota di iscrizione n. 32610 R.G. e n. 5365 R.P. del 16.08.2024.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca di Cividale S.p.a., con sede in Cividale del Friuli.

CONTRO: Plissè S.p.a., con sede in Piombino Dese.

TITOLO: atto giudiziario in data 27.07.2024 n. 3.701 rep. del Tribunale di Padova.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 1.162.366,12; somma totale euro 1.400.000,00.

BENI:

- 1) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 1008, natura T, consistenza are 34.50;
- 2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 313, natura T, consistenza are 30.20;
- 3) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 84, natura T, consistenza are 98.88;
- 4) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 692, subalterno 1, natura D7;
- 5) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 3, natura D7;
- 6) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 7, natura D7;
- 7) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 759, subalterno 8, natura A2, consistenza 4,5 vani.

e) Nota di iscrizione n. 30169 R.G. e n. 5421 R.P. del 02.10.2015.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Veneto Banca S.c.p.a., con sede in Montebelluna, in qualità di creditore ipotecario.

CONTRO: Plissè S.p.a., con sede in Piombino Dese, in qualità di debitore ipotecario.

TITOLO: atto in data 28.09.2015 n. 104.100 rep. notaio Roberto Franco di Loreggia.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 1.700.000; somma totale euro 3.060.000, durata 10 anni.

BENI:

1) comune di Piombino Dese, Catasto Fabbricati, foglio 21, mappale 692, natura D7, via Ghebo n. 1, p. T-1;

2) comune di Piombino Dese, Catasto Terreni, foglio 21, mappale 692, natura EU (ente urbano), consistenza are 96.40.

Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei (lotto 2)

I beni sono di titolarità della Plissè S.p.a., con sede in Piombino Dese.

Destinazione urbanistica dell'area (lotto 2)

L'area censita con il mappale 692 del foglio 21 del Catasto Terreni del comune di Piombino Dese è così classificata: zona DC_SUA – Artigianale, industriale e commerciale di completamento, normata in via principale dall'art. 38 delle N.T.O. del Piano degli Interventi. L'area rientra nel Piano di lottizzazione denominato *Ghebo*.

Regolarità edilizia (lotto 2)

Relativamente alla costruzione del fabbricato, come da ricerche effettuate presso il comune di Piombino Dese e la *Federazione dei comuni del Camposampierese*, risulta quanto segue.

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 2001/180 rilasciata il 10.04.2002 alla Immobiliare Pelosin di Pelosin Luciana, con sede in Piombino Dese, e alla Hypo Alpe Adria Bank S.p.a., con sede in Udine, per la costruzione di un fabbricato ad uso produttivo sul terreno censito al foglio 21 del Catasto Terreni del comune di Piombino Dese con i mappali 692, 704, 708, 709, 710, 711, 738, 742, 743, 749.

Il 04.06.2003 con protocollo n. 7397 la Hypo Alpe Adria Bank S.p.a. ha presentato Denuncia Inizio Attività (DIA), rubricata al n. 2003/128, quale variante in corso d'opera alla C.E. 2001/180 del 10.04.2002 per: chiusura finestre interne tra zona produttiva e

uffici, lievi modifiche forometriche nei prospetti, leggero abbassamento della veletta esterna sul corpo uffici, spostamento di alcune pareti divisorie interne.

Vista la domanda presentata il 26.07.2003 con prot. 10011/03 dalla Hypo Alpe Adria Bank S.p.a., il comune di Piombino Dese in data 08.03.2005 ha rilasciato il certificato di agibilità n. 2003/128.

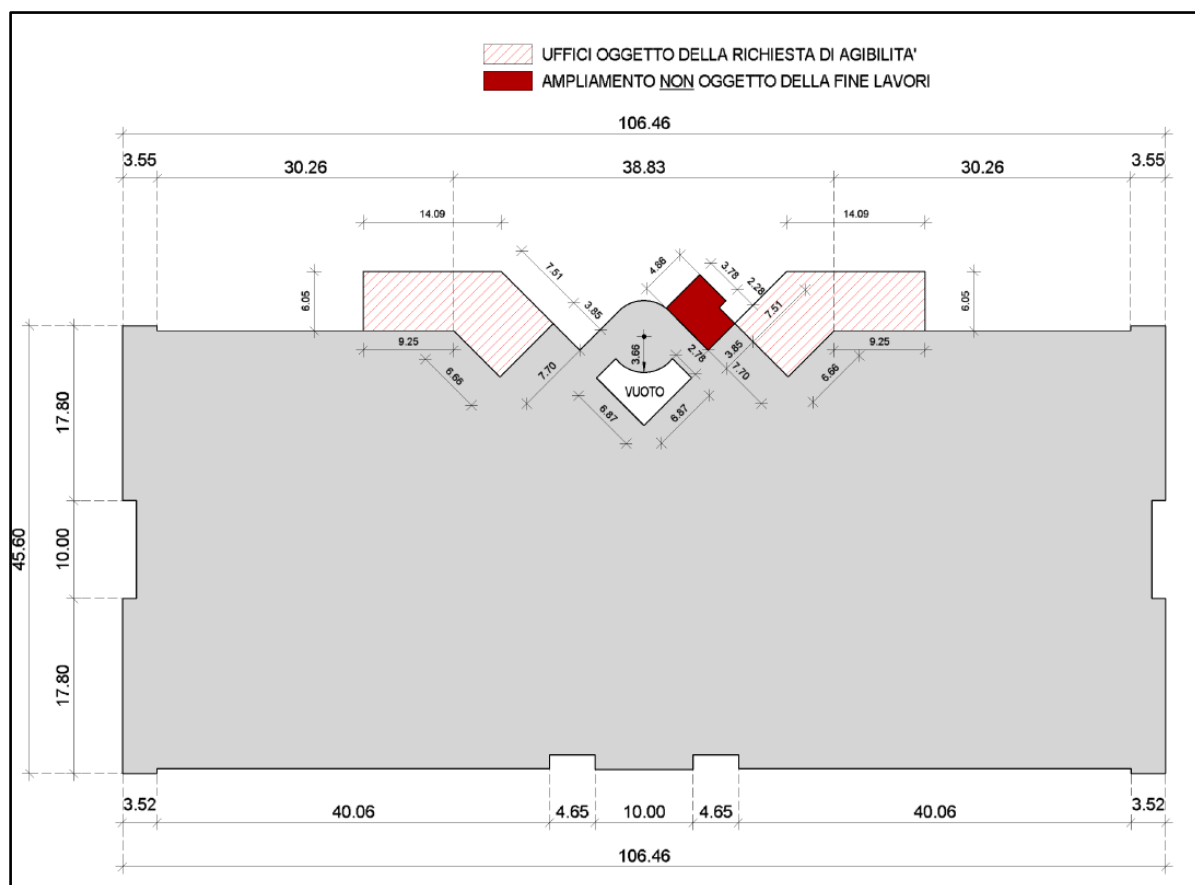
In data 11.05.2015 la Hypo Alpe Adria Bank S.p.a. ha presentato Segnalazione di Inizio Attività (SCIA), codice pratica RFFLRD64T11L483N-11052015-0943, per modifiche interne ed esterne.

In data 31.05.2016 la Plissè S.p.a. ha presentato Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) con protocollo n. 5489, rubricata al n. 2016/095, per l'installazione di pannelli fotovoltaici per attività produttiva sulla facciata sud del capannone e su due pergolati posti sui lati nord-est e nord-ovest del lotto.

In data 29.03.2017 la *Federazione dei comuni del Camposampierese* ha rilasciato alla Plissè S.p.a. il permesso di costruire n. PUE/2016/00252 per lavori di ampliamento della porzione ad uso uffici del fabbricato.

In data 09.11.2020 la *Federazione dei comuni del Camposampierese* ha rilasciato alla Plissè S.p.a. il permesso di costruire n. PUE/2020/00082 per varianti (realizzazione di un nuovo vano al piano terra, modifiche alla copertura, modifiche interne) al citato permesso di costruire n. PUE/2016/00252. I lavori sono iniziati, ma non sono stati del tutto conclusi, perché non è stato realizzato l'ampliamento dell'ingresso a piano terra. Il permesso di costruire è decaduto e pertanto qualora si volessero completare i lavori sarebbe necessario acquisire un nuovo titolo edilizio.

Il 29.11.2022 la Plissè ha presentato Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) relativamente a quanto realizzato fino a quella data (vedi figura seguente).



Il fabbricato non è del tutto conforme alle linee e misure dei citati titoli edilizi a causa di una diversa distribuzione interna dei locali, sia nella parte produttiva che in quella destinata ad uffici. L'abuso è sanabile con il pagamento di una sanzione di presumibili 516 euro. Per la sanatoria si stima un costo complessivo di 10.000 euro, comprensivi delle spese tecnico-professionali.

Lo scrivente non ha rinvenuto la denuncia delle strutture del soppalco industriale, di cui manca anche di conseguenza il collaudo statico (si ricorda che deve essere verificata anche la resistenza ai terremoti). Inoltre il piano soppalcato (primo) non è dotato di automatizzazioni e pertanto, a differenza di quanto riportato nel progetto, richiede la presenza di persone. Lo scrivente, lasciando all'acquirente le responsabilità e gli eventuali ulteriori oneri di una scelta diversa, ritiene che la struttura vada rimossa, con una spesa stimata in 15.000 euro.

Regolarità del censimento catastale (lotto 2)

L'unità immobiliare è accatastata, tuttavia la planimetria catastale non è del tutto conforme allo stato di fatto a causa della diversa distribuzione interna dei locali. Per la regolarizzazione sarà necessario presentare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati con una spesa stimata di 3.000 euro, comprensivi delle spese tecnico-professionali

Stima valore commerciale del lotto (lotto 2)

Per la valutazione si è utilizzato il criterio estimativo del più probabile valore di mercato, per definizione corrispondente al più probabile prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di ricerca durante la quale ciascuna parte agisce con capacità, prudenza e senza costrizione. A tale scopo si è adottato il metodo estimativo monoparametrico, che assume come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili simili in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie coperta delle unità al lordo delle murature e dei pilastri e più specificatamente i muri e i pilastri interni nonché i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- applicando eventualmente degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità, della destinazione d'uso e del livello di qualità ambientale dei locali.

In sintesi, si ottiene la seguente superficie commerciale:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| - laboratorio | 4.318 mq. x 1,00= 4.318 mq. |
| - uffici piano terra e primo | 886 mq. x 1,50= 1.329 mq. |

- area scoperta 4.740 mq. x 0,10= 474 mq.

totale 6.121 mq.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del secondo semestre 2024 pone i beni nella fascia Periferica, zona Produttiva, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per capannoni tipici in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 480 €/mq. a 650 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network per la medesima zona indica i seguenti valori:

- per capannoni tipici un valore di mercato variabile da 372 €/mq. a 583 €/mq.;

- per capannoni produttivi un valore di mercato variabile da 338 €/mq. a 527 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro vetustà, il loro stato, analizzati i prezzi del mercato immobiliare locale, lo scrivente assume il valore unitario di 600 €/mq., comprensivi dell'incidenza dell'impianto fotovoltaico. Si stima pertanto per l'intera piena proprietà un valore di euro 3.672.600 (= 6.121 mq. x 600 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia* e *Regolarità del censimento catastale* (stimate complessivamente in 28.000 euro) ottenendo così il valore di euro 3.644.600 (= 3.672.600 – 28.000). Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto viene fissato in euro 3.100.000** (= 3.644.600 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 13 ottobre 2025

Allegati:

- 1) atto di provenienza;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;

- 3) visura storica al Catasto Terreni;
- 4) visura storica al Catasto Fabbricati;
- 5) planimetria catastale;
- 6) certificato di destinazione urbanistica;
- 7) estratti delle pratiche edilizie;
- 8) certificato di agibilità relativo alla porzione realizzata nel 2000;
- 9) estratti della Segnalazione certificata di agibilità relativa all'ampliamento degli uffici;
- 10) ispezione ipotecaria.

ing. Matteo Bortolami