

# COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI



## PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO IN VARIANTE AL P.I. VIGENTE

VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL:     Art. 8 del D.P.R. 160/2010  
    Art. 4 della L.R. n. 55/2012  
    Art. 31 delle N.T.O. del vigente P.I.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

N. ELABORATO

10

DATA: 01/06/2016

SCALA: varie

Il committente     **CUSINATO GIOVANNI s.r.l.**  
                           via Monte Pelmo 8 — 35018 — San Martino di Lupari (PD)

Il progettista



COMMESSA	NOME FILE	PERCORSO DIGITALE
01-01-16		

**A R C H I T E T T O    G H I A N I    L U C A**  
 Via Traversagni 59 - 35018 - San Martino di Lupari (Pd) P.iva 03729270284  
 fax 049-9461467     cell 3355201817     architettoghiani@gmail.com

**RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO  
AD USO PRODUTTIVO IN VARIANTE AL P.I. VIGENTE

via Monte Pelmo 11

committente  
**CUSINATO GIOVANNI SRL**

## 1. PREMESSA:

Il sottoscritto arch. Luca Ghiani iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n° 2609, con sede a San Martino di Lupari, via Traversagni 59, in qualità di progettista incaricato da CUSINATO GIOVANNI S.R.L. società unipersonale, con sede in San Martino di Lupari in via Monte Pelmo n. 8 per:

la redazione del AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO IN VARIANTE AL P.I. VIGENTE da realizzarsi in San Martino di Lupari, via Monte Pelmo n. 11

Con la presenta si attesta quanto segue:

- che l'incarico è stato affidato da CUSINATO GIOVANNI S.R.L. in qualità di proprietario (atto notarile allegato);
- che l'area di pertinenza risulta censita al Catasto Terreni, Provincia di Padova, Comune di San Martino di Lupari, Foglio 6, Particella 908,909,911,940 per un totale di mq 15.440,00.
- che secondo il P.I. comunale vigente l'area ricade in Zona territoriale omogenea D3 e in sottozona agricola.
- che l'edificio esistente risulta censito al Catasto Fabbricati, Provincia di Padova, Comune di San Martino di Lupari, Foglio 6, Particella 908.
- che le pratiche edilizie che attestano la conformità dello stato di fatto risultano essere i P.D.C. 03/086 e 05/411 e 07/091

## 2. STATO DI FATTO:

La proprietà si compone di un fabbricato ad uso produttivo esistente, legittimato ed agibile, sito in Z.T.O. D3/6 come da P.I. vigente, e da una ampia area ricadente in sottozona agricola.



COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI  
 PIANO DEGLI INTERVENTI **VIGENTE** (variante 12)

Il capannone esistente, edificato nel 2003/2004, era di proprietà della GIACOFER SNC, azienda che produceva reti e gabbie in ferrotondino da armatura, e pertanto era stato costruito secondo le esigenze dell'attività connessa. Pertanto risulta chiuso solamente su 3 lati (nord, est ed ovest), mentre tutta la parete sud (lunga quasi 60 metri) risulta completamente aperta. L'immobile non è nemmeno dotato di impianto di riscaldamento.



L'area di pertinenza risulta parzialmente pavimentata in asfalto nella zona dei cancelli carrai per l'ingresso ed uscita automezzi, e pavimentata in ghiaio costipato per quanto riguarda le aree di stoccaggio materiale, le aree di deposito e le zone di sosta degli autoveicoli.

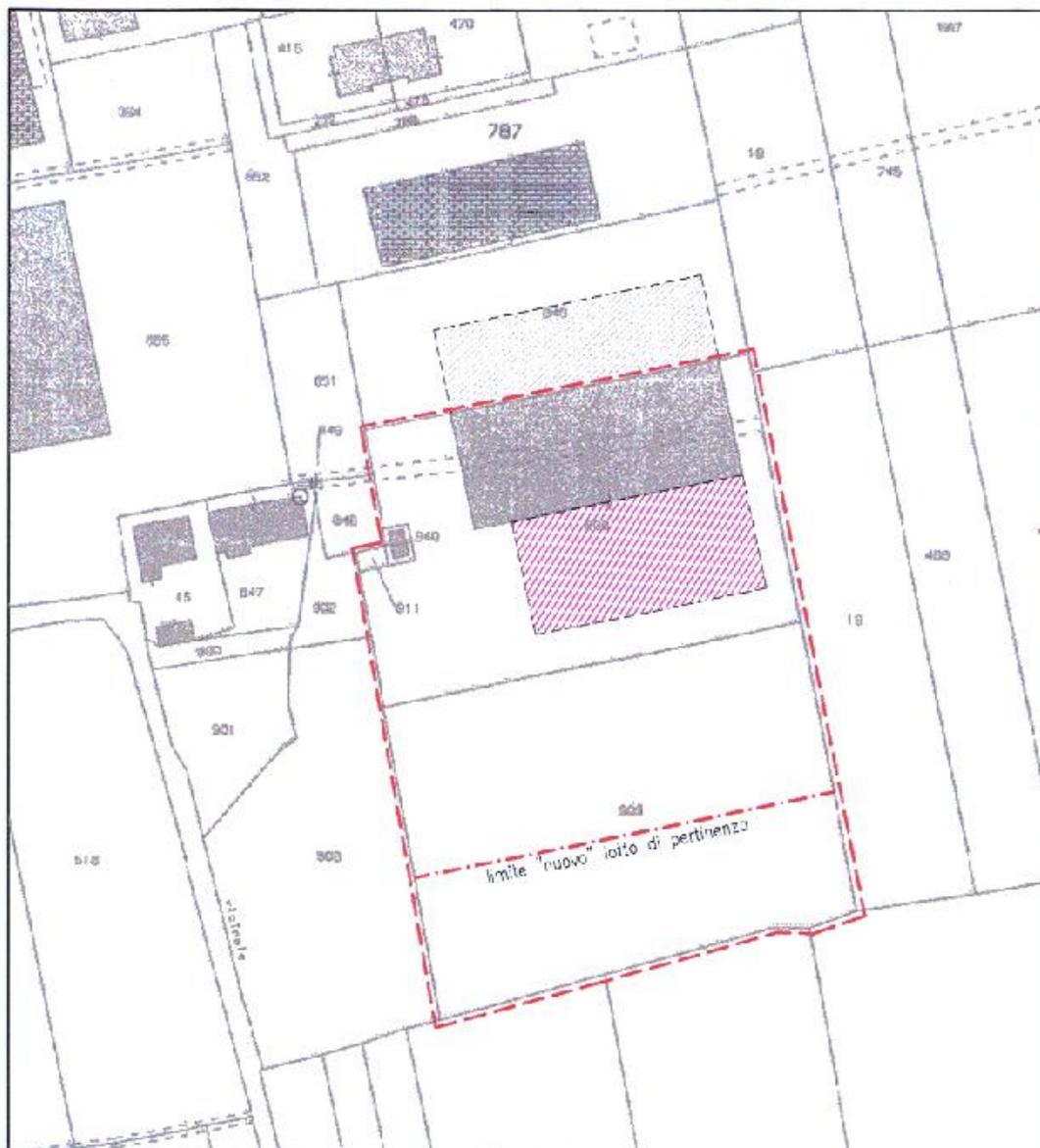
Il capannone è realizzato in elementi prefabbricati, pilastri e travi in c.a., copertura con shed in c.a., pavimentazione industriale in cemento liscio al quarzo.



Nel 2007 la GIACOFER SNC aveva richiesto un permesso di costruire per ampliamento del capannone esistente, con pratica edilizia 07/091, sportello unico per le attività produttive, e nel 2009 aveva ritirato il suddetto permesso di costruire.

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1:2000



COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

FOGLIO 6

MAPPALI N° 908 di mq 5670

909 di mq 8225

911 di mq 40

910 di mq 65

totale mq 14000



SUPERFICIE CATASTALE DI PROPRIETA'  
DITTA GIACOFER s.n.c.

A seguito del fallimento della GIACOFER SNC nel 2015 l'immobile in questione è stato acquistato dalla CUSINATO GIOVANNI SRL, ditta limitrofa (per non dire adiacente) alla GIACOFER SNC, in quanto sita di fronte all'immobile in questione e più precisamente in via Monte Pelmo al n. 8.

La CUSINATO SRL produce da 52 anni macchine ed impianti per il trasporto e lo stoccaggio di prodotti fragili per l'industria alimentare e non, è una azienda in continua crescita, e avendo saturato l'insediamento produttivo di via Monte Pelmo 8 ha acquistato il fabbricato "ex GIACOFER" per poter ampliare la propria attività, aumentare la propria capacità produttiva assumendo nuovo personale.

### **3. CRONOLOGIA PROCEDIMENTI:**

- 12-02-2007 prot. n. 2540 GIACOFER SNC richiede un ampliamento al fabbricato produttivo sito in San Martino di Lupari in via Monte Pelmo n. 11, Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 tramite Sportello Unico per le Attività Produttive.
- 13-03-2008 Conferenza di servizi Decisoria esprime parere FAVOREVOLE.
- 12-05-2008 Consiglio Comunale con Delibera n. 21 approva la suddetta variante.
- 30-01-2009 Il Comune di San Martino di Lupari rilascia a GIACOFER SNC il permesso di costruire oneroso P.D.C. 07/091 per Ampliamento di fabbricato produttivo da realizzarsi in San Martino di Lupari su immobile censito al catasto al Foglio 6, mappali n. 908, 909, 911, 940.
- 10-02-2009 GIACOFER SNC ha ritirato il P.D.C.
- 12-01-2010 I° Richiesta e autorizzazione proroga di inizio lavori.
- 28-01-2011 II° Richiesta e autorizzazione proroga di inizio lavori.
- 02-02-2012 Comunicazione di inizio lavori.
- 29-01-2015 Comunicazione di proroga del termine di fine lavori ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.L. 69/2013 convertito in L. 98/2013.
- 10-03-2015 Sentenza dichiarativa di fallimento della GIACOFER SNC.
- 11-12-2015 Atto di Compravendita Fallimento GIACOFER-CUSINATO.

#### 4. PROGETTO:

La CUSINATO SRL per la tipologia di lavorazioni svolte necessita di un capannone completamente chiuso e riscaldato, inoltre essendo in crescita necessita di spazi maggiori rispetto a quelli offerti dal capannone esistente, pertanto intende ampliare il fabbricato esistente come da P.D.C. 07/091 concesso a GIACOFER.

L'ampliamento da P.D.C. 07/091 era concesso come ampliamento all'attività produttiva, e come esplicitamente espresso nei pareri della deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 *Sportello Unico Ditta GIACOFER Snc* *“la superficie interessata dalla Variante di P.R.G. non viene riclassificata. Gli indici stereometrici (superficie di pertinenza dell'attività, volume, superficie coperta, altezza degli edifici, sedime degli edifici, superfici a verde e a parcheggi, ecc.) nonché la destinazione d'uso riferita ai piani sono modificabili solo con l'istituto della variante di PRG o con nuova procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98. Non sono ammesse attività diverse da quella prevista dal presente progetto”*

Pertanto per poter legittimare l'ampliamento la CUSINATO SRL deve ricondurre il progetto alle procedure di Sportello Unico Attività Produttive previste dall'art. 31 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi e della Legge Regionale 55/2012.

#### 5. NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

- Art. 8 del D.P.R. 160/2010
- Art. 4 della L.R. n. 55/2012
- Art. 31 delle N.T.O. del vigente P.I.

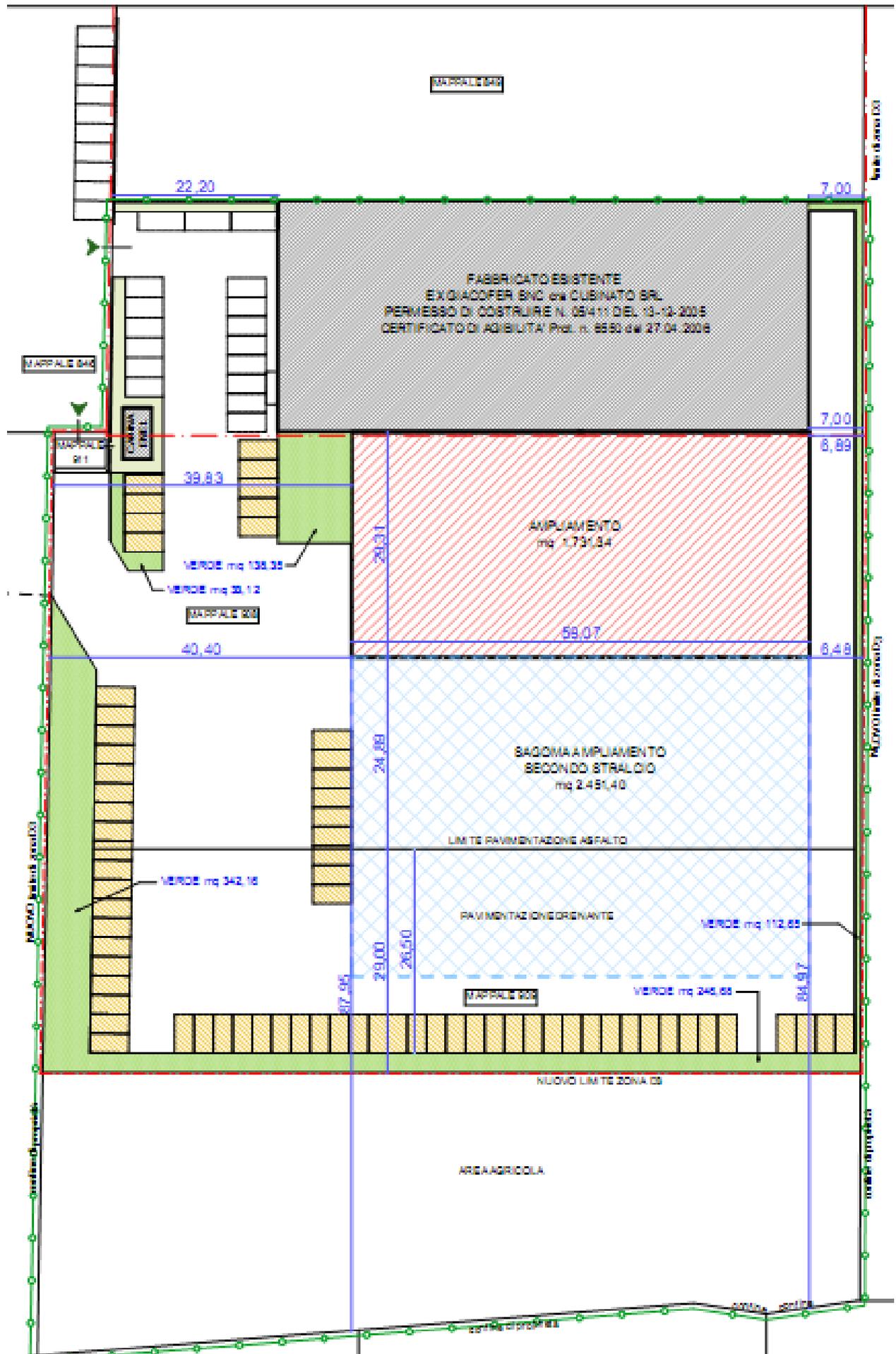


FOTORENDER DEL FABBRICATO ESISTENTE, DELL'AMPLIAMENTO PRIMO STRALCIO E DELL'AREA DI PERTINENZA.

## 6. RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA:

La CUSINATO SRL chiede dunque di poter trasformare 8.726,50 metri quadri, attualmente ricadenti in sottozona agricola, portandoli in zona territoriale omogenea D3.

Tale trasformazione permetterà (secondo la normativa vigente) di coprire un totale di metri quadrati 4.188,72, legittimando pertanto i 1.731,34 metri quadrati dell'ampliamento richiesto (come da P.D.C. 07/091 EX GIACOFER), e disponendo dunque di ulteriori 2.451,40 metri quadri che verranno realizzati in secondo stralcio.





PAOLO CARRARETTO  
NOTAIO

Repertorio n. 31527

Raccolta n. 13126

**VENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'11 (undici) dicembre 2015 (duemilaquindici);

a Cittadella in Via Borgo Treviso n. 33/C;

avanti a me dottor Paolo Carraretto, notaio del collegio di Padova, con sede a Cittadella;

sono presenti i signori:

**Quale parte venditrice:**

- **fallimento della società "GIACOFER S.N.C. DI GIACOMETTI LUIGI, ROBERTO E FRANCO"**, con sede legale in San Martino di Lupari (PD), via Monte Pelmo n. 11, capitale sociale di Euro 48.520,38 (quarantottomilacinquecentoventi virgola trentotto), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova: 02050520267, R.E.A. n. PD - 363877, Partita IVA 02050520267, nel presente atto rappresentata dal Curatore fallimentare Dott.ssa **PACCAGNELLA ANNA** nata a Padova il 16 agosto 1977 e domiciliata in Padova, via F. Rismondo n. 2/E, tale nominata con Sentenza del Tribunale Ordinario di Padova n. 77/2015 in data 19 febbraio 2015, depositata in Cancelleria in data 10 marzo 2015 e autorizzata al presente atto dal Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Zambotto con provvedimento in data 29 settembre 2015, depositato in Cancelleria in data 30 settembre 2015.

**Quale parte acquirente:**

- **"CUSINATO GIOVANNI S.R.L." società unipersonale**, con sede legale in San Martino di Lupari (PD), via Monte Pelmo n. 8, capitale sociale di Euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova: 02432270284, R.E.A. n. PD - 229818, Partita IVA 02432270284, nel presente atto rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società **CUSINATO GIOVANNI** nato a Galliera Veneta (PD) il 23 febbraio 1939, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato al presente atto in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 16 novembre 2015, conservata negli atti sociali.

**Interviene altresì:**

- **"BACCO S.P.A."** con sede legale in Milano, via Durini n. 14, capitale sociale di Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano: 02251650301, R.E.A. n. MI - 1905347, Partita IVA 02251650301, nel presente atto rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato e legale rappresentante della società **BACCO FABRIZIO** nato a Piove di Sacco (PD) il 3 giugno 1962 domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato al presente atto in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 31 marzo 2015, conservata negli atti sociali.

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, premettono che:

**a)** - in data 19 febbraio 2015 il Tribunale Ordinario di Padova, con Sentenza n. 77/2015 depositata in Cancelleria in data 10 marzo 2015 dichiarava il fallimento della società "GIACOFER S.N.C. DI GIACOMETTI LUIGI, ROBERTO E FRANCO" ;

**b)** - con provvedimento in data 29 settembre 2015, depositato in Cancelleria in data 30 settembre 2015 il Giudice Delegato, Dott.ssa Caterina Zambotto, vista l'istanza presentata dal Curatore e vista la mancata costituzione del Comitato dei Creditori, autorizzava il fallimento della predetta società all'espletamento della vendita mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 Legge Fallimentare per la vendita

**Registrato a CITTADELLA**

Il 16 dicembre 2015

al n. 2433 serie 1T

Esatte Euro 65.050,00

dell'intero compendio immobiliare sito nel Comune di San Martino di Lupari di proprietà della società fallita "GIACOFER S.N.C. DI GIACOMETTI LUIGI, ROBERTO E FRANCO" secondo le modalità e le condizioni previste dal bando di vendita allegato all'istanza;

c) - venne data regolare pubblicità alla procedura competitiva nei termini di legge sui siti [www.tribunale.padova.it](http://www.tribunale.padova.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) nonché sul quotidiano "Il Gazzettino";

d) - in data 16 novembre 2015 si tenne il tentativo di vendita, come previsto nel bando della procedura Competitiva, a seguito del quale venne dichiarata quale aggiudicataria degli immobili in seguito descritti la società "CUSINATO GIOVANNI S.R.L.", come sopra meglio descritta, per il complessivo prezzo di Euro 1.405.000,00 (unmilionequattrocentocinquemila virgola zero zero).

Tutto ciò premesso e da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1: OGGETTO**

Il fallimento della società "**GIACOFER S.N.C. DI GIACOMETTI LUIGI, ROBERTO E FRANCO**", come sopra rappresentato,

#### **CEDE E VENDE**

alla società "**CUSINATO GIOVANNI S.R.L.**" che, come sopra rappresentata,

#### **ACCETTA ED ACQUISTA**

la piena proprietà del complesso immobiliare sito in Comune di San Martino di Lupari (PD), via Monte Pelmo n. 11, composto da un capannone destinato all'attività di carpenteria edile e lavorazione del ferro tondo per cemento armato, dotato di corpo uffici sviluppato su tre piani fuori terra, di un appartamento adibito ad alloggio del custode al piano secondo con ampio scoperto pertinenziale, di un piccolo appezzamento di terreno con sovrastante locale ad uso cabina ENEL e di adiacente appezzamento di terreno a destinazione agricola della superficie catastale di mq 8.265 (ottomiladuecentosessantacinque).

Detto complesso immobiliare viene meglio censuariamente identificato come segue:

#### **DATI CATASTALI**

##### **In Comune di San Martino di Lupari**

##### **Catasto Fabbricati - Foglio 6 (sei)**

- part. n. 908 sub 4, via Monte Pelmo n. 11, p. T-1-2, Cat. D/7, R.C. Euro 17.643,00 (identificante capannone e corpo uffici);

- part. n. 908 sub 5, via Monte Pelmo n. 9, p. 2, Cat. A/2, Cl. 1, vani 6,5, Sup. Cat. totale mq 155, totale escluse aree scoperte mq 145 R.C. Euro 486,76 (identificante alloggio del custode);

- part. 908 sub 1, b.c.n.c. (cortile comune ai sub. 4 e 5);

- part. 908 sub 2, b.c.n.c. (portico comune ai sub. 4 e 5);

- part. 908 sub 3, b.c.n.c. (vano scala comune ai sub. 4 e 5);

giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 23 luglio 2015 n. 124/2015 in atti dal 23 luglio 2015 cancellazione sezione.

L'area sottostante e circostante è identificata nel Catasto Terreni di San Martino di Lupari al Foglio 6 (sei) part. n. 908 di are 71.10 E.U., giusta tipo mappale del 17 maggio 2006 n. 103837.2/2006 prot. n. PD0103837.

##### **Catasto Fabbricati - Foglio 6 (sei)**

- part. n. 940 sub 1-2, via Monte Pelmo, p. T, Cat. D/1, R.C. Euro 78,00 (identificante cabina Enel);

- part. n. 940 sub 3-4, via Monte Pelmo, p. T, Cat. D/1, R.C. Euro 70,00 (identificante cabina Enel);

giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 23 luglio 2015 n. 124/2015 in atti dal 23 luglio 2015 cancellazione sezione.

**L'area sottostante e circostante è identificata nel Catasto Terreni di San Martino di Lupari al Foglio 6 (sei) part. n. 940 di are 00.65 E.U., giusta tipo mappale del 2 agosto 2006 n. 165837.1/2006 prot. n. PD0165837.**

Il tutto come meglio individuate nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie che, previa sottoscrizione dei componenti e di me Notaio, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A", "B", "C", "D", "E" ed "F".

#### **Catasto Terreni - Foglio 6 (sei)**

- part. n. 909, Sem. Irr. Arb., Cl. 1, are 82.25, R.D. Euro 83,94, R.A. Euro 44,60;

- part. n. 911, Sem. Irr. Arb., Cl. 1, are 00.40, R.D. Euro 0,41, R.A. Euro 0,22;

giusta tipo di frazionamento del 17 maggio 2006 n. 103837.1/2006 prot. n. PD0103837.

Confini dell'intero complesso immobiliare da nord e seguendo in senso orario: partt. 849, 985, 19, 50, 49, 48, 903, 1076, 846 e 851, salvo se altri.

#### **ART. 2: CONFORMITA' CATASTALE**

Il Notaio rogante dichiara:

**a)** di aver previamente individuato che l'intestataria catastale degli immobili oggetto del presente atto è la società "GIACOFER S.N.C. DI GIACOMETTI LUIGI, ROBERTO E FRANCO";

**b)** di aver verificato che la predetta intestazione catastale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, in ordine all'attuale proprietaria.

Il fallimento della società "GIACOFER S.N.C. DI GIACOMETTI LUIGI, ROBERTO E FRANCO", come sopra rappresentato, dichiara, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, che:

**a)** le unità immobiliari oggetto del presente atto risultano rappresentate dalle planimetrie depositate nel Catasto Fabbricati;

**b)** dette planimetrie nonché i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto ad eccezione delle difformità precisamente rilevate nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta in data 10 luglio 2015 dall'Arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme e deposita agli atti della procedura fallimentare.

La parte acquirente, dichiara di aver ricevuto copia delle planimetrie e conferma che le stesse sono conformi allo stato di fatto, dichiarandosi edotta delle difformità di cui sopra.

#### **ART. 3: PRECISAZIONI**

La presente vendita è fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, conosciuti dalla parte acquirente.

Essa comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti e precisamente le seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del complesso immobiliare in oggetto e a carico della part. 852 e delle part. 851-846-848 in virtù di atto in data 29 luglio 2003 rep. n. 97.589 Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, debitamente registrato e trascritto a Bassano del Grappa in data 1 agosto 2003 ai nn. 8.458/5.824;

- servitù coattiva di acquedotto con passaggio pedonale a favore della Regione Veneto e a carico part. 809 e 940 (ex part. 844) in virtù di atto amministrativo in data 24 maggio 2005 rep. n. 3673 e trascritta a Bassano del Grappa in data 30 maggio 2005 ai nn. 6.247/4.218;

- servitù inamovibile di elettrodotto per locale ad uso cabina di sezionamento - con-

segna M.T. - trasformazione M.T./B.F. e servitù di passaggio rep. n. 129.813/33.517 Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, registrato a Cittadella il 26 luglio 2012 al n. 1.581 Serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa il 27 luglio 2012 ai nn. 6.136/4.707 e 6.137/4.708. — — — — —

La parte venditrice e la parte acquirente si danno espressamente atto di quanto segue: — — — — —

- che l'appartamento identificato con la part. n. 908 sub 5 risulta attualmente locato a Giacometti Roberto, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo in data 27 settembre 2012, registrato a Castelfranco Veneto l'11 ottobre 2012 al n. 2781 Serie 3 A.P., validità 20 anni con decorrenza dall'1 ottobre 2012 e che con raccomandata 1 R/R in data 29 settembre 2015 il Curatore Fallimentare comunicava al locatario il recesso del Fallimento, ai sensi dell'art. 80, secondo comma L.F. dal predetto contratto di locazione, precisando che ai sensi della predetta disposizione di legge il recesso avrà effetto decorsi quattro anni dalla dichiarazione di fallimento e quindi in data 19 febbraio 2019; — — — — —

- che la restante parte del fabbricato e relativa area di pertinenza, la cabina elettrica e le porzioni di terreno agricolo, come sopra individuate (con l'eccezione dei locali ad uso ufficio ubicati al piano secondo) sono attualmente occupati dalla società "BACCO S.P.A.", come sopra costituita, in virtù di contratto d'affitto di azienda commerciale in data 14 marzo 2014 rep. n. 26.030 Notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco, debitamente registrato, con validità di quattro anni a decorrere dal 16 marzo 2014 e che con raccomandata 1 R/R in data 29 settembre 2015 il Curatore Fallimentare comunicava all'affittuario il recesso del Fallimento, dal predetto contratto di affitto di azienda commerciale con effetto al compiuto decorso del sessantesimo giorno dalla ricezione della predetta comunicazione. — — — — —

In relazione al predetto contratto d'affitto di azienda commerciale le società "BACCO S.P.A." e "CUSINATO GIOVANNI S.R.L.", come sopra rappresentate, dichiarano e convengono quanto segue: — — — — —

1) la società "CUSINATO GIOVANNI S.R.L.", come sopra rappresentata, al solo fine di consentire alla società "BACCO S.P.A." di provvedere allo sgombero spontaneo dell'immobile che dovrà avvenire, come da obbligo assunto dalla società "BACCO S.P.A." entro e non oltre la data del 30 marzo 2016 si obbliga fino a tale data a non agire giudizialmente nei confronti della società "BACCO S.P.A." per ottenere la liberazione coatta dell'immobile; — — — — —

2) in ragione di ciò, la società "BACCO S.P.A.", come sopra rappresentata, si obbliga a rilasciare i beni oggetto della presente compravendita con le modalità di seguito indicate entro e non oltre il termine essenziale del 30 marzo 2016, termine che non sarà soggetto a proroghe per nessuna ragione e dichiara di rinunciare ad opporre qualsivoglia eccezione in sede di esecuzione dell'eventuale rilascio, e rinunciando a chiedere qualsiasi rinvio in tale fase; — — — — —

3) le parti dichiarano che, anche al fine di ottenere il rispetto dell'obbligo di cui al precedente punto 2) il presente atto pubblico varrà anche quale titolo esecutivo idoneo ad ottenere il rilascio da parte della società "BACCO S.P.A." degli immobili oggetto del presente atto; — — — — —

4) la società "BACCO S.P.A.", come sopra rappresentata, conviene con la società "CUSINATO GIOVANNI S.R.L." quanto segue: — — — — —

A) l'obbligo assunto da parte della società "CUSINATO GIOVANNI S.R.L." di non agire da subito per ottenere la legittima liberazione dell'immobile dipende dall'obbligo formale assunto dalla medesima società "BACCO S.P.A." di procedere spontaneamente all'integrale sgombero degli immobili oggetto del presente atto entro e

non oltre la data essenziale del 30 marzo 2016, secondo le modalità previste alla successiva lettera B);

B) la società "BACCO S.P.A." si impegna a rilasciare le unità immobiliari oggetto del presente atto entro e non oltre le ore 12,00 del 30 marzo 2016, libere e sgombrare da qualsiasi persona o cosa, ad eccezione di tutti i beni indicati nell'inventario allegato al predetto contratto di affitto di azienda commerciale stipulato in data 14 marzo 2014, rep. n. 26.030 del Notaio Adriano Francesco Marcon di Piove di Sacco, sopra meglio indicato, in quanto di proprietà della società fallita.

Il mancato rilascio delle unità immobiliari o il ritardo anche di un solo giorno nel loro rilascio, alle condizioni e nelle tempistiche sopra indicate, causerà alla società "CUSINATO GIOVANNI S.R.L." gravissimo danno, in quanto comprometterà la possibilità di sfruttare appieno la potenzialità edificatoria dell'immobile e comunque impedirà alla medesima società di utilizzare da subito l'immobile per la propria attività. Tale danno, difficilmente quantificabile viene concordemente determinato dalle parti, tenendo conto anche del ritardo complessivo nella riconsegna dell'immobile rispetto alla data inizialmente prevista del 30 novembre 2015 e del valore dell'immobile nella somma convenzionale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero).

In caso di mancato rispetto del predetto termine, tale somma verrà riconosciuta e immediatamente corrisposta alla società "CUSINATO GIOVANNI S.R.L." a titolo di risarcimento del danno dalla società "BACCO S.P.A.", anche in caso di un solo giorno di ritardo nell'adempimento all'obbligo della società "BACCO S.P.A." di restituire spontaneamente l'immobile, secondo le modalità sopra previste, entro il termine essenziale previsto del 30 marzo 2016.

In ogni caso, la società "BACCO S.P.A." corrisponderà alla società "CUSINATO GIOVANNI S.R.L." la somma di Euro 8.500,00 (ottomilacinquecento virgola zero zero) oltre IVA mensili a titolo di indennità di occupazione con decorrenza dall'01 gennaio 2016.

Si precisa che in relazione all'occupazione dell'immobile per il mese di dicembre 2015 i rapporti tra le parti saranno regolati nel modo seguente:

- la società "BACCO S.P.A." ha già provveduto a corrispondere alla Curatela Fallimentare la somma di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) oltre IVA e dovrà corrispondere alla società "CUSINATO GIOVANNI S.R.L." la somma di Euro 2.258,06 (duemiladuecentocinquantesette virgola zero sei) oltre IVA;

- la medesima Curatela provvederà a versare alla parte acquirente, in quanto di sua competenza, l'importo di Euro 3.225,81 (tremiladuecentoventicinque virgola ottantuno) oltre IVA.

#### **ART. 4: URBANISTICA**

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che in riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, quanto segue:

a) il complesso immobiliare identificato con la part. 908 è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di San Martino di Lupari:

a) - concessione edilizia onerosa n. 03/086 del 17 luglio 2003, prot. n. 2.519/2003; successiva voltura del 26.07.2004, prot. n. 9583 e variante al permesso di costruire n. 03/086 del 13.12. 2005 n. 05/411, prot. n. 10485 del 14.07.2005 (dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità del 27.04.2006, prot. n. 6550 in seguito ottenuta per silenzio assenso nei termini di legge);

- permesso di costruire per ampliamento n. 07/091 del 30.09.2009, prot. n. 2540 del 12.02.2007;

- che il 12.01.2010 ed il 28.01.2010 venivano presentate due richieste di proroga dei suddetti lavori di ampliamento e che il 2.02.2012 veniva presentata la relativa comu-

nicazione di inizio lavori;

- che tuttavia alla data odierna i lavori di fatto non sono ancora iniziati ed il 29.01.2015 veniva presentata comunicazione di proroga al termine di fine lavori per ulteriori due anni, in tal modo posticipata al 6.02.2017;

- che il 6.02.2014 veniva presentata S.C.I.A. per cambio destinazione d'uso di una porzione di edificio da direzionale a commerciale senza opere;

- che nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta in data 10 luglio 2015 dall'Arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme, deposita agli atti della procedura fallimentare e a cui si fa espresso rinvio, si rilevano delle irregolarità urbanistiche la cui eventuale regolarizzazione è demandata alla parte acquirente;

b) il fabbricato destinato a Cabina Enel identificato con la part. 940 è stato edificato in virtù del permesso di costruire n. 05/416 del 20.09.2005, D.I.A. in variante n. 05/635 del 15.11.2005, prot. n. 16820, ulteriore D.I.A. in variante n. 06/139 del 14.03.2006, prot. n. 4313 (agibilità ottenuta per silenzio assenso nei termini di legge a seguito di richiesta di agibilità del 29.10.2007, prot. n. 4313.

A norma di legge si allega al presente atto sotto la lettera "G" il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Martino di Lupari in data 5 novembre 2015 prot. n. 15/15657 relativo ai terreni in oggetto e la parte venditrice

DICHIARA

che dalla data del loro rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **ART. 5: PREZZO**

Le parti dichiarano che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura per il prezzo stabilito di Euro 1.405.000,00 (unmilionequattrocentocinquemila virgola zero zero).

Ai fini fiscali la parte venditrice e la parte acquirente dichiarano che detto prezzo è da riferire al fabbricato strumentale con alloggio del custode quanto ad Euro 1.338.500,00 (unmilione trecentotrentottomilacinquecento virgola zero zero) soggetto ad IVA Reverse Charge ed ai terreni agricoli quanto ad Euro 66.500,00 (sessantaseimilacinquecento virgola zero zero).

#### **ART. 6: MODALITA' DI PAGAMENTO**

##### **E RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

La parte venditrice e la parte acquirente, come sopra rappresentate, consapevoli circa la responsabilità penale di chi renda dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 D.P.R. 445/2000, dichiarano:

a) - che il prezzo sopra pattuito, stato corrisposto mediante:

\* assegno circolare non trasferibile n. 8441024581-02 emesso in data 22 settembre 2015 dalla "Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a.", Filiale di Castelfranco Veneto dell'importo di Euro 140.500,00 (centoquarantamilacinquecento virgola zero zero);

\* assegno circolare non trasferibile n. 7.320.917.814-02 emesso in data 11 dicembre 2015 dalla "UNICREDIT S.P.A.", Filiale di Cittadella dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);

\* assegno circolare non trasferibile n. 7.320.917.815-03 emesso in data 11 dicembre 2015 dalla "UNICREDIT S.P.A.", Filiale di Cittadella dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);

\* assegno circolare non trasferibile n. 7.320.917.816-04 emesso in data 11 dicembre 2015 dalla "UNICREDIT S.P.A.", Filiale di Cittadella dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);

\* assegno circolare non trasferibile n. 7.320.917.817-05 emesso in data 11 dicembre 2015 dalla "UNICREDIT S.P.A.", Filiale di Cittadella dell'importo di Euro 250.000,00

(duecentocinquantamila virgola zero zero);

\* assegno circolare non trasferibile n. 7.320.917.818-06 emesso in data 11 dicembre 2015 dalla "UNICREDIT S.P.A.", Filiale di Cittadella dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);

\* assegno circolare non trasferibile n. 7.321.139.547-07 emesso in data 11 dicembre 2015 dalla "UNICREDIT S.P.A.", Filiale di Cittadella dell'importo di Euro 14.500,00 (quattordicimilacinquecento virgola zero zero);

e pertanto la parte venditrice rilascia alla parte acquirente, ampia e formale quietanza di saldo e **rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio da ogni responsabilità al riguardo;**

**b)** - che per la stipulazione del presente atto essi dichiaranti non si sono avvalsi di attività di mediazione.

#### ART. 7: EFFETTI E GARANZIE

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data odierna.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce:

- la legittimità formale e sostanziale del titolo di provenienza:

\* quanto al terreno nel quale veniva edificato il complesso immobiliare atto di compravendita in data 29 luglio 2003 al n. 97.589 di rep. Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, debitamente, debitamente registrato e trascritto a Bassano del Grappa in data 1 agosto 2003 ai n.ri 8.457/5.823.

La parte venditrice precisa che con atto in data 28 giugno 2006 al n. 112.980/23.619 di rep. Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, debitamente registrato e trascritto a Bassano del Grappa in data 17 luglio 2006 al n. 9.423/6.018 e n. 9.424/6.019 la società modificava la propria ragione sociale e trasferiva la sede legale da Castello di Godego a San Martino di Lupari.

- da ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sugli immobili in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali, personali e di prelazione, che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità ad eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

\* ipoteca iscritta a Bassano del Grappa in data 1 agosto 2003 ai n.ri 8.459/1.699 a favore della "Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.a" di Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) per capitale, in forza di contratto di mutuo in data 29 luglio 2003 al n. 97.590 di rep. Nicola Maffei di San Martino di Lupari, debitamente registrato;

\* ipoteca iscritta a Bassano del Grappa in data 5 luglio 2005 ai n.ri 7.647/1.662 a favore della "Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.a" di Euro 1.300.000,00 (unmillionetrecentomila virgola zero zero) di cui Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero) per capitale, in forza di contratto di mutuo in data 29 giugno 2005 al n. 107.983/21.930 di rep. Nicola Maffei di San Martino di Lupari, debitamente registrato;

\* ipoteca iscritta a Bassano del Grappa in data 19 aprile 2011 ai n.ri 3.353/624 a favore della "Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a" di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) di cui Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) per capitale, in forza di contratto di mutuo in data 15 aprile 2011 al n. 126.524/31.645 di rep. Nicola Maffei di San Martino di Lupari, debitamente registrato;

\* decreto di ammissione al concordato preventivo del Tribunale di Padova n. rep. 23/14 in data 23 luglio 2014 trascritto a Bassano del Grappa in data 4 novembre 2014 ai nn. 7.877/5.870 a favore della Massa dei Creditori;

\* sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Padova in data 10 marzo 2015

n. rep. 77/2015 del Tribunale di Padova e trascritta a Bassano del Grappa in data 11 maggio 2015 ai n.ri 3.389/2.564.

Il fallimento della società "GIACOFER S.N.C. DI GIACOMETTI LUIGI, ROBERTO E FRANCO", come sopra rappresentato, si impegna ad ottenere dal Giudice Delegato al Fallimento del Tribunale di Padova il titolo - di cui al secondo comma dell'articolo 108 della Legge Fallimentare - idoneo alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui sopra; la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli verrà effettuata a cura e spese della procedura concorsuale stessa nel più breve tempo possibile.

Trattandosi di vendita effettuata nell'ambito di una procedura fallimentare, ancorché perfezionata nelle forme privatistiche, il fallimento presta soltanto la garanzia per evizione con esclusione di ogni garanzia in ordine ad eventuali vizi e difformità degli immobili, alla mancanza di qualità degli stessi, anche edificatorie.

Eventuali differenze di misura, o difformità dei beni da quanto indicato nella perizia, nella consulenza tecnica d'ufficio redatta in data 10 luglio 2015 dall'Arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme, depositata agli atti della procedura fallimentare, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Il Fallimento resta altresì esonerato dal qualsiasi responsabilità in ordine alla liberazione degli immobili da parte degli attuali occupanti.

Si precisa inoltre che il complesso immobiliare in oggetto è interessato da:

- vincolo urbanistico per destinazione ad uso abitazione per il custode a favore del Comune di San Martino di Lupari in virtù di atto in data 30 novembre 2005 rep. n. 1878/2005 del Segretario Comunale del predetto Comune, debitamente registrato e trascritto a Bassano del Grappa il 13 dicembre 2005 ai nn. 13.647/8.743;

- convenzione edilizia a favore del Comune di San Martino di Lupari in data 3 settembre 2008 rep. n. 2099/2008 del Segretario Comunale del predetto Comune, debitamente registrato e trascritto a Bassano del Grappa il 22 settembre 2008 ai nn. 8.906/5.681.

#### **ART. 8: PRESTAZIONE ENERGETICA**

Le parti dichiarano, di essere state, da me Notaio, rese edotte, dell'obbligo di dotare gli edifici di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) per le finalità indicate nell'art. 1 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni; a tal fine la parte venditrice dichiara di avere dotato di n. 4 (quattro) attestati di prestazione energetica (A.P.E.), gli edifici, sopra indicati, redatti in data 09 luglio 2015 dall'Architetto Davide Ravarotto di Montegrotto Terme (PD) iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 2007 dai quali risultano essere rispettivamente in classe "E" - "F" - "G" - "E", la parte acquirente dà atto di avere già ricevuto tutte le informazioni necessarie e la documentazione relativa dalla parte venditrice.

Detti attestati di prestazione energetica, previa sottoscrizione dei componenti e di me Notaio, si allegano in originale al presente atto rispettivamente sotto le lettere "H", "I", "L" ed "M".

#### **ART. 9: TRATTAMENTO TRIBUTARIO**

La parte alienante, che riveste i requisiti di cui all'articolo 10 comma 1 n. 8 ter del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633, dichiara espressamente di voler optare, come opta, per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto da riferire agli immobili strumentali per natura di cui alle part. 908 sub 4 e sub 5 e part. 940 sub 1-2 e 940 sub 3-4.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del 3% (tre per cento) e dell'1% (uno per cento).

Poiché la parte acquirente è soggetto passivo di imposta, la parte alienante dichiara