

# TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta [REDACTED]

Via Vanzo n. 71 . Mogliano Veneto (TV)

P.I. [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Petra Uliana

CURATORE: Dott. Massimo Roma- Piazza Dei Signori n. 4 Treviso

PERITO STIMATORE: Pellizzari Arch. Giannino, Piazza Marconi n. 10 – 31040

Trevignano ( TV) – telefax 0423 670077 – Pellizzarigiannino@gmail.com-

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI MAGAZZINO/CANTINA**

**POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI PALAZZINA IN**

**VIA RONZINELLA N. 172-174**

**MOGLIANO VENETO (TV)-**

**CONTRADDISTINTO DAL N. 126**

GIANNINO PELLIZZARI  
n° 1059  
P. MILETTO

**Premessa**

In data 02.12.2014, il Dott. Massimo Roma, con studio in Piazza Dei Signori n. 4, a Treviso, curatore fallimentare del Fallimento n. 254/2014 (sentenza n. 269/2014) – della società ██████████

██████████ affidava al sottoscritto arch. Pellizzari Giannino, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n° 1059, con studio in Trevignano, Piazza Marconi n. 10, l'incarico di procedere con la valutazione dei beni immobili della società fallita, compreso il magazzino/cantina posto al piano seminterrato della palazzina in Via Ronzinella n. 172-174 a Mogliano Veneto (TV), contraddistinto dal n. 126.

L'esperto, acquisita copia della sentenza di fallimento e della documentazione messa a disposizione dal curatore, reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, provvedeva ad esperire le operazioni e le indagini al fine di poter redigere l'elaborato peritale, redatto sulla scorta di quanto richiesto e di quanto previsto dalla normativa vigente, come di seguito esposto.

L'incarico è stato avviato a compimento dopo la recente decisione da parte dell'assemblea condominiale, assunta con verbale del 26/09/2023, di non procedere con la progettazione definitiva, nonché con l'esecuzione dei lavori di miglioramento sismico ed energetico, ai sensi della normativa del Decreto Rilancio n.34/2020 e poi oggetto di successive modifiche da parte della Legge di Bilancio, dal DL Antifrodi (DL 13/2022) e nel DL Energia 2022, nel Decreto Aiuti (DL 50/2022) e nel DL Aiuti-quater (DL 176/2022 convertito con LEGGE 13 gennaio 2023, n. 6).

**1) Accettazione dell'incarico, reperimento della documentazione agli atti, verifiche documentali.**

Accettato l'incarico conferito, lo scrivente Perito Stimatore effettuava sopralluogo



delle mappe censuarie – catastali e della relazione notarile con le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ricavate, a cura del Notaio Dott. Ada Stiz di Treviso, in data 04.08.2015.

### PROVENIENZA

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, risulta che l'immobile oggetto della presente stima è di proprietà della [redacted] con sede in Mogliano Veneto, Via Vanzo 71, avente codice

fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Treviso [redacted]

Descrizione del bene :

Provincia di Treviso

Comune di Mogliano Veneto

SEZIONE E , FOGLIO 6°, MN. 1800 sub. 130 - Via Ronzinella n. 60 - P.S1 - Scala F  
- cat. C/2 - cl. 4 - mq. 17 - RC Euro 35,56

L'unità immobiliare in oggetto risulta graficamente rappresentata nella denuncia di variazione per identificativo allineamento mappe presentata in data 06 dicembre 2006 e registrata al n. TV0331770 di protocollo, a variazione di quanto già censito con MN.747 sub. 130.

La predetta unità immobiliare ha diritto alle parti comuni del fabbricato cui appartiene ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare per la quota di spettanza pari a 6,75/1000 come meglio precisato nel Regolamento di Condominio.

### CONFINI:

il magazzino confina con corridoio comune, proprietà di terzi perimetrale e proprietà di terzi.

### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

1) Oltre il ventennio erano a ditta:

[REDACTED]

il seguente bene immobile, così censito al CATASTO DEI FABBRICATI:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

SEZIONE E - FOGLIO 6,

MN. 747 sub. 130 - Via Ronzinella - P.S1 - Scala F - Cat. C/2 - cl. 4 - mq. 17 - RC

EURO 35,56 (individuato nella planimetria in data 29 luglio 2015 n. T189166 di protocollo), con diritto alle parti comuni del fabbricato cui appartiene ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare per la quota di spettanza pari a 6,75/1000 come meglio precisato nel Regolamento di Condominio;

alla stessa pervenuti giusta atto di compravendita in data 13 gennaio 1987 n. 25338 di repertorio Notaio Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 12 febbraio 1987 ai n.ri 3897/3189;

2) con atto di Fusione a rogito Notaio Paolo Mammucari in data 14 dicembre 1989 Rep.n.38502, trascritto a Treviso in data 23 gennaio 1990 ai n.ri 2134/1688,

la società [REDACTED] diveniva alla fusione per incorporazione nella società [REDACTED]

[REDACTED]

divenendo così la società

[REDACTED]

proprietaria del seguente immobile, e precisamente:

CATASTO DEI FABBRICATI:

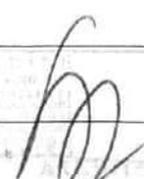
COMUNE DI MOGLIANO VENETO

SEZIONE E = FOGLIO 6

MN. 747 sub. 130 - Via Ronzinella n. 60 - P.S1 - Scala F - Cat. C/2 - cl. 4 - mq. 17 -

RC EURO 35,56

3) con atto di fusione in data 29 dicembre 2008 n. 115788 di repertorio Notaio Paolo

  
NOTAIO PAOLO MAMMUCARI  
Mogliano Veneto

Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 30 gennaio 2009 ai n.ri

3389/2173,

la società [redacted] veniva fusa con la società

[redacted] con sede in Mogliano Veneto,

Conseguentemente la società [redacted]

incorporante assumeva i diritti e gli obblighi dell'incorporata e subentrava di pieno

diritto ai sensi dell'art.2504 bis. C.C. nel patrimonio, pertanto diveniva proprietaria del

seguente immobile così identificato al:

CATASTO DEI FABBRICATI:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

SEZIONE E = FOGLIO 6, MN. 747 sub. 130 - Via Ronzinella n. 60 - P.S1 – Scala F -

Cat. C/2 - cl. 4 - mq. 17 - RC EURO 35,56;

4) con atto di trasformazione di società in data 08 febbraio 2013 n. 94442 di repertorio

Notaio Ada Stiz di Treviso, ivi trascritto in data 20 febbraio 2013 ai n.ri 6147/3748,

la società [redacted] veniva trasformata

[redacted] mantenendo la sede a Mogliano Veneto;

**OSSERVAZIONI:**

- esiste trascrizione pregiudizievole accesa in data 12 giugno 2015 ai n.ri

16050/11599, a favore della "Massa dei Creditori del [redacted]

[redacted] derivante dalla sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di

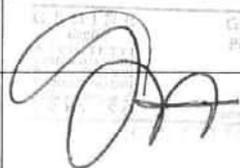
Treviso in data 18 novembre 2014 n. 5712 di repertorio;

- esiste ipoteca giudiziale accesa in data 23 gennaio 2013 ai n.ri 3090/264, a favore

della "Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop. in a.s.", con sede

in Monastier (TV), avente cod.fisc. 03588770267, derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Treviso in data 22 gennaio 2013 n. 146 di repertorio;

  
GASTINO  
PELIZZARI  
NOTAIO  
CANTIERE 10  
31044 MONASTIER DELLA SILA (TV)  
Tel. 0422/910111

- esiste trascrizione di fallimento in data 27 marzo 2014 ai n.ri 7786/3574, con

annotamento di revoca in data 12 giugno 2015 ai n.ri 16081/1840;

- si precisa che nell'atto di compravendita in data 13 gennaio 1987 n. 25338 di

repertorio Notaio Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 12

febbraio 1987 ai n.ri 3897/3189, venivano riportati obblighi, diritti e limitazione

contenute nell'atto di compravendita in data 25 maggio 1972 n. 30996 di repertorio

Notaio Salonia di Treviso, ivi trascritto in data 11 luglio 1972 ai n.ri 13168/11600.

**3) Descrizione dell'immobile, con indicazione dettagliata di: comune, località,**

**via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,**

**superficie (calpestabile) in mq., dati catastali attuali e confini, eventuali**

**pertinenze, accessori e millesimi e/o comproprietà di parti comuni.**

#### **NOTE GENERALI DI CARATTERE INTRODUTTIVO**

#### **DESCRIZIONE DELLE UNITA' OGGETTO DI VALUTAZIONE.**

L'immobile oggetto della presente valutazione è rappresentato da un locale adibito ad

uso magazzino/cantina ed è posto al piano seminterrato ed è identificato dal numero

126, che corrisponde anche al numero della scheda catastale.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare adibito a residenza, a

direzionale e a commerciale, denominato "Centro Residenziale e Commerciale

Ronzinella", sito in Comune di Mogliano Veneto, Via Ronzinella e precisamente con

accesso tra le rampe dei numeri civici 172 e 174. L'immobile la cui costruzione risale

all'anno 1973 si trova nella parte sud-est del Comune di Mogliano Veneto e si

caratterizza per essere un ampio rione di residenza con servizi.

Il cespite oggetto di valutazione consiste in una cantina ad uso magazzino residenziale

di circa mq 20 con accesso dalla parte comune tramite una porta in ferro. La struttura

si presenta con un'ossatura in calcestruzzo e dotata di illuminazione elettrica



proveniente dalla parte comune.

Lo stato conservativo si presenta normale in relazione alla vetustà del fabbricato e non

presenta segni di umidità.

L'interno si presenta intonacato con pavimentazione in piastrelle di ceramica e privo

di illuminazione e ricambio d'aria. Presenta una superficie lorda commerciale di circa

mq 20. All'interno sono rimasti depositati alcuni mobili/arredi vecchi (tra cui

scaffalature, mobili vari, due poltrone, un letto con materasso, quadri e una scultura)

di valore pressochè nullo, dei quali l'acquirente dell'immobile dovrà farsi carico.

#### **DATI CATASTALI**

La proprietà è della società [REDACTED] in sede in Via Vanzo n. 71 a

Mogliano Veneto (TV [REDACTED]) l'immobile è catastalmente censito in:

Provincia di Treviso

Comune di Mogliano Veneto

Catasto Urbano

Sezione E, Foglio 6, mappale 1800, sub.130, Via Ronzinella, n. 60, ( si precisa che il

numero civico in questione non è effettivamente corrispondente al magazzino in

questione, in quanto ne è privo), Piano S1, CL. 4, categoria C/2, rendita € 35,56;

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto alle parti comuni del fabbricato cui appartiene

ai sensi di legge e dal Regolamento di Condominio.

#### ***4) Verifica corrispondenza tra profilo Catastale, Urbanistico e stato dei luoghi.***

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che vi è

corrispondenza tra il profilo catastale e lo stato attuale. Si precisa che nella visura

catastale (allegato n. 1) è riportato il n.60 del civico. Essendo il magazzino privo di

numero civico, tale numerazione non è effettivamente corrispondente e quindi non

è attribuibile al magazzino.

GIUSEPPE  
PELLICCIARI  
6° 1059  
[Signature]

**5) Indicazioni sulla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e sull'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

**In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e indicazione se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

L'immobile oggetto della presente valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie ed autorizzazioni:

- licenza edilizia n. 191 del 27.12.1973,
- concessione edilizia in variante n. 303/73 del 01.10.1974;
- concessione edilizia in variante n. 303/73 del 22.04.1979;
- concessione edilizia n. 172 del 12.09.1989;
- variante n. 246 del 06.10.1983;
- agibilità n. 303/73 del 04.02.1976;

**6) Analisi sulla possibilità di vendere i beni in uno o più lotti.**

L'esperto ritiene che, date le caratteristiche del bene, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., il bene oggetto di valutazione non possa essere scorporato e venduto in lotti diversi.

**7) Verifica del diritto reale sull'immobile oggetto di stima con indicazione della quota di proprietà, e della sua eventuale divisibilità in natura.**

L'immobile oggetto di stima risulta in piena proprietà (non pro quota) e lo stesso, come già evidenziato al punto precedente, non è ulteriormente divisibile in natura.

**8) Verifica se l'immobile si presenta libero o occupato; sul titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; se risultano registrati presso l'ufficio del**



**registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta attualmente libera, salvo i mobili vecchi rimasti ivi depositati, di cui si è detto in precedenza.

**9) Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, con evidenza di eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare adibito ad uso residenziale, direzionale e commerciale, denominato "Centro Residenziale e Commerciale Ronzinella", sito in Comune di Mogliano Veneto, Via Ronzinella n.172-184, ed ha diritto alle parti comuni del fabbricato cui appartiene ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare per la quota di spettanza pari a 0,675 su 1000 dell'intero comparto.

**10) Informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili dall'analisi documentale e/o ad un esame sommario delle caratteristiche del fabbricato.**

Lo scrivente, in merito alla classificazione energetica dell'edificio, precisa che l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) non è oggetto in quanto magazzino/cantina e rientra nell'elenco dei beni sono immobili esclusi all'obbligo dell'APE.

### **11) STIMA DELL'IMMOBILE**

#### *Criterio di stima*

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare, nello stimare il valore dei fabbricati, è stato applicato il

Metodo del Mercato, considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione del bene, così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

E' stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili a destinazione ad uso residenza.

Le strutture costruite secondo una tipologia analoga a quella in oggetto, hanno prezzi variabili, per le unità commerciali di circa 800,00/mq a € 1.100,00/mq.

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C, secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

Viene adottato un coefficiente mercantile K così riportato:

$K=0,25$  sia per la superficie di circa mq 20

$Mq\ 20 \times 0,25 = mq\ 5$

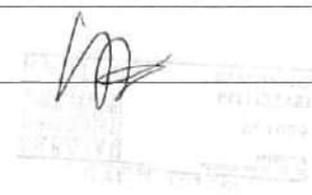
**Superficie ragguagliata Totale mq 5**

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato, applicato secondo il criterio dell' Euro/mq commerciale, è pari a:

- unità residenziali € 800,00/mq;

Per cui, esaminato l'immobile nelle sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni e, delle caratteristiche dell'immobile, nonché dei beni rimasti ivi depositati e di cui l'acquirente dovrà farsi carico, tenuto inoltre poi conto della situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni ha subito uno stallo, che ha portato alla contrazione dei valori di vendita, dopo un esame dei prezzi storici del mercato immobiliare della zona e aver assunto le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di



mercato per il bene in oggetto, sia il seguente:

mq 5 x €/mq 800,00 = € 4.000,00

**Totale valore € 4.000,00.**

\*\*\*\*\*

**12) Documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili**

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3)

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, nel rispetto della ritualità e delle norme, lo scrivente rassegna la presente Relazione Peritale, costituita da dodici pagine, con cinque allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati:

- Allegato 1: planimetrie catastali – visure catastali;
- Allegato 2: regolamento del condominio;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: relazione Notarile Notaio Alda Stiz di Treviso;

Treviso 23/11/2023

*Il perito*

**arch. Giannino Pellizzari**



***TRIBUNALE DI TREVISO***  
***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta [REDACTED]

Via Vanzo n. 71 . Mogliano Veneto (TV)

P.I. [REDACTED]

***ALLEGATO N° 1***

***Visure e planimetria catastale***

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/05/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Sez. Urb. **E** Foglio **6** Particella **1800** Subalterno **130**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Foglio **43** Particella **836**  
Foglio **43** Particella **1800**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 35,56**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **17 m<sup>2</sup>**  
Sez. Urb. **E** Foglio **6** Particella **1800** Subalterno **130**

**Indirizzo:** VIA RONZINELLA n. 60 Scala F Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **20 m<sup>2</sup>**

**Annotazione di immobile:** SOSTITUISCE LA SEZ. E FOG. 6 M.N. 747 SUB. 130 PER COLLEGAMENTO C.T.

**> Intestati catastali**

**> 1. ROSSO VENEZIANO S.R.L. (CF 04097260261)**

Sede in **MOGLIANO VENETO (TV)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**> Dati identificativi**

**📅 dall'impianto al 06/12/2006**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**

Sez. Urb. **E** Foglio **6** Particella **747** Subalterno **130**

**📅 dal 06/12/2006**

**Immobile attuale**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**

Sez. Urb. **E** Foglio **6** Particella **1800** Subalterno **130**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO  
MAPPE del 06/12/2006 Pratica n. TV0331770 in atti  
dal 06/12/2006 (n. 27414.1/2006)

Annotazione di immobile: sostituisce la sez. e fog. 6 m.  
n. 747 sub. 130 per collegamento c.t.

## > Indirizzo

📅 dal 05/05/1981 al 05/05/1981 antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Sez. Urb. **E** Foglio **6** Particella **747** Subalterno **130**  
VIA RONZINELLA Scala F Piano S  
Partita: **3387**

📅 dal 05/05/1981 al 06/12/2006

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1981 in  
atti dal 10/10/1989 (n. 1143/1982)

**Immobile predecessore**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Sez. Urb. **E** Foglio **6** Particella **747** Subalterno **130**  
VIA RONZINELLA n. 60 Scala F Piano S  
Partita: **1006227**

📅 dal 06/12/2006

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO  
MAPPE del 06/12/2006 Pratica n. TV0331770 in atti  
dal 06/12/2006 (n. 27414.1/2006)

**Immobile attuale**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Sez. Urb. **E** Foglio **6** Particella **1800** Subalterno **130**  
VIA RONZINELLA n. 60 Scala F Piano S1

Annotazione di immobile: sostituisce la sez. e fog. 6 m.  
n. 747 sub. 130 per collegamento c.t.

## > Dati di classamento

📅 dal 05/05/1981 al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Sez. Urb. **E** Foglio **6** Particella **747** Subalterno **130**  
Rendita: **Lire 95**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **17 m<sup>2</sup>**  
Partita: **3387**

📅 dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile predecessore**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Sez. Urb. **E** Foglio **6** Particella **747** Subalterno **130**  
Rendita: **Lire 68.000**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **17 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1006227**

📅 dal 01/01/1994 al 06/12/2006

**Immobile predecessore**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Sez. Urb. **E Foglio 6 Particella 747 Subalterno 130**  
Rendita: **Euro 35,56**  
Rendita: **Lire 68.850**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **17 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1006227**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

📅 dal 06/12/2006

**Immobile attuale**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Sez. Urb. **E Foglio 6 Particella 1800 Subalterno 130**  
Rendita: **Euro 35,56**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **17 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO  
MAPPE del 06/12/2006 Pratica n. TV0331770 in atti  
dal 06/12/2006 (n. 27414.1/2006)

Annotazione di immobile: sostituisce la sez. e fog. 6 m.  
n. 747 sub. 130 per collegamento c.t.

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **MOGLIANO VENETO (F269) (TV)**  
Sez. Urb. **E Foglio 6 Particella 1800 Subalterno 130**  
Totale: **20 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **20 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/04/1976, prot. n. 2630

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **MOGLIANO VENETO (F269)(TV)** Sez. Urb. **E Foglio 6 Particella 747 Sub. 130**

> **1. S.I.F. SOCIETA' IMMOBILIARE FRIULIANA S. P.A CON SEDE IN MUSILE DI PIAVE - VIA VERDI**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 05/05/1981 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

> **1. C. [REDACTED]**

2. Atto del 05/05/1981 Pubblico ufficiale SEMI Repertorio n. 49445 - UR Registrazione n. 1749 - Voltura n. 1143/1982 in atti dal 10/10/1989

📅 dal 05/05/1981 al 13/01/1987 (deriva dall'atto 2)

> **1. E. [REDACTED]**

3. Atto del 13/01/1987 Pubblico ufficiale MAMMUCARI PAOLO Sede MOGLIANO VENETO (TV) Repertorio n. 25338 - UR Sede TREVISO (TV) Registrazione n. 1136 registrato in data 26/01/1987 - Voltura n. 2750/1988 in atti dal 10/10/1989

📅 dal 13/01/1987 al 14/12/1989 (deriva dall'atto 3)

➤ 1. [REDACTED]  
Sede in MOGLIANO VENETO (TV)  
📅 dal 14/12/1989 al 06/12/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 14/12/1989 Pubblico ufficiale PAOLO MAMMUCARI Sede MOGLIANO VENETO (TV) Repertorio n. 38502 - FUSIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 1688.1/1990 in atti dal 10/06/1998

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MOGLIANO VENETO (F269)(TV) Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 1800 Sub. 130**

➤ 1. T [REDACTED]  
Sede in MOGLIANO VENETO (TV)  
📅 dal 06/12/2006 al 29/12/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)

5. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/12/2006 Pratica n. TV0331770 in atti dal 06/12/2006 (n. 27414.1/2006)

➤ 1. R [REDACTED]  
Sede in MOGLIANO VENETO (TV)  
📅 dal 29/12/2008 al 08/02/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 29/12/2008 Pubblico ufficiale MAMMUCARI PAOLO Sede MOGLIANO VENETO (TV) Repertorio n. 115788 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2173.1/2009 Reparto PI di TREVISO in atti dal 30/01/2009

➤ 1. R [REDACTED]  
Sede in MOGLIANO VENETO (TV)  
📅 dal 08/02/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

7. Atto del 08/02/2013 Pubblico ufficiale STIZADA Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 94442 registrato in data - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Trascrizione n. 3748.1/2013 Reparto PI di TREVISO - Pratica n. TV0046970 in atti dal 07/03/2013

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Museo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

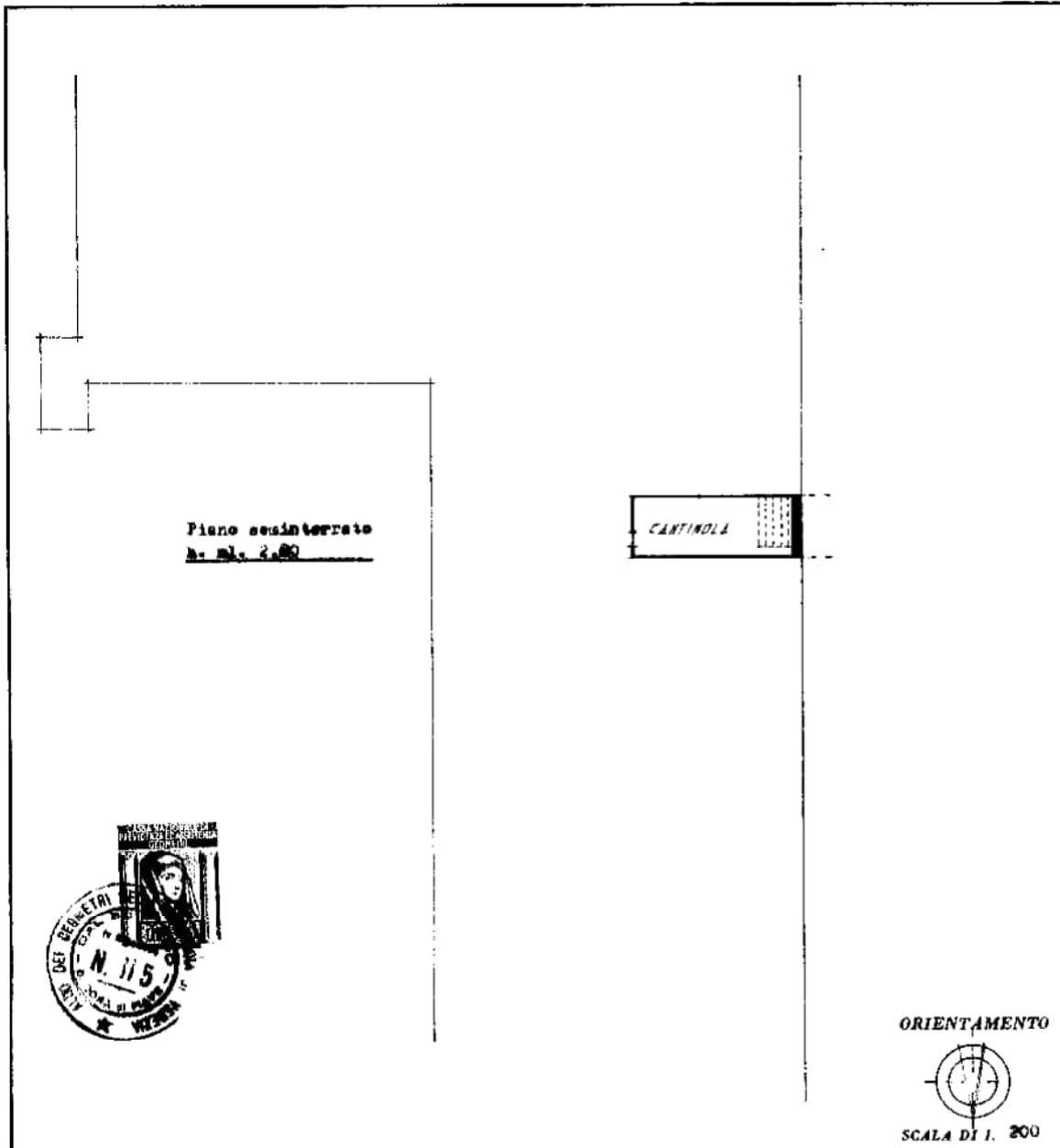
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOGLIANO VENETO Via Ronzinella

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda n° 126



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	E 6 767 130
PROT. N°	

Compilato dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
GUIDO DAL BO

Iscritto all'Albo dei Geometri n° 115  
della Provincia di VENEZIA

DATA 24/5/1975

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2022 - Comune di MOGLIANO VENETO(F269) - < Sez. urbana E - Foglio 6 - Particella 1800 - Subalterno 130 >  
VIA RONZINELLA n. 60 - Scala F Piano S1

Ultima planimetria in atti

***TRIBUNALE DI TREVISO***  
***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta [REDACTED]

Via Vanzo n. 71 . Mogliano Veneto (TV)

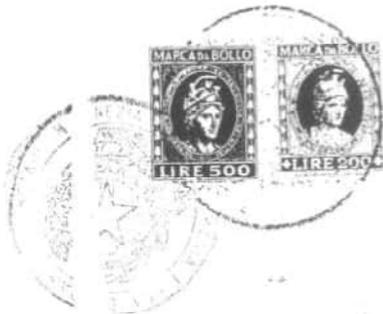
***ALLEGATO N° 2***

***Regolamento condominiale***

CENTRO COMMERCIALE E RESIDENZIALE "RONZINELLA"  
Via Ronzinella



MOGLIANO VENETO  
(Treviso)



"CENTRO COMMERCIALE"

(Mogliano Veneto - Foglio VI<sup>^</sup> - sez. E - mappali  
971 - 971 <sup>h</sup> - 165 - 165a <sup>h</sup> - 747 - 836)

*Mondadori*

*Floris*

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

FA 2

CENTRO COMMERCIALE E RESIDENZIALE "RONZINELLA"  
Via Ronzinella



MOGLIANO VENETO

(Treviso)

"CENTRO COMMERCIALE"

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

*Peres*  
*Mogliano Veneto*

Art. 1 - Composizione dell'edificio

Il presente regolamento attiene alla gestione amministrativa dell'edificio denominato "Centro Commerciale e Residenziale Ronzinella".

L'immobile si sviluppa su pianta ad "U" aperta verso Via Ronzinella.

Esso comprende:

- a) un piano seminterrato adibito a garage, posti macchina, cantine, magazzini, il tutto articolato su scale e corridoi che immettono all'esterno;
- b) un piano sopraelevato che comprende porticato, negozi, androni di accesso a vani scala, lastricati scoperti;
- c) un corpo "Est" che si sopraeleva per un piano sopra il porticato ed è destinato ad alloggi e ristorante;
- d) un corpo "Sud" che comprende due piani al di sopra del porticato destinati a mini-appartamenti;
- e) un corpo "Ovest" che si sopraeleva su tre piani oltre il porticato adibiti ad alloggi ed uffici.

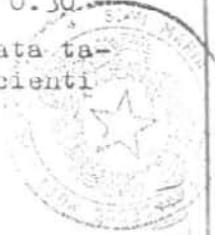
Tutto il complesso è articolato su corsie e corridoi interni facenti capo a n° 7 vani scala quattro dei quali serviti da ascensore montapersona.

Art. 2 - Coefficienti di ragguaglio delle singole unità immobiliari

A tutti gli effetti i valori proporzionali delle singole proprietà condominiali saranno espressi in decimi il cui appello alle superfici delle singole unità i coefficienti che seguono:

a) appartamenti, uffici, negozi	coefficiente	1
b) poggiuoli	"	0.225
c) autorimesse e magazzini	"	0.70
d) cantine	"	0.30

Il valore delle singole unità risulta dalla allegata tabella compilata mediante la applicazione dei coefficienti suddetti.



Art. 3 - Utilizzo delle singole unità immobiliari

I singoli enti che costituiscono il "Centro Commerciale" dovranno avere la destinazione indicata all'art. 1.-

Nelle unità destinate ad alloggio non potrà essere esercitata alcuna attività professionale o commerciale. Eventuali variazioni dovranno essere preventivamente autorizzate dalla assemblea dei condomini con i voti favorevoli di 2/3 (due terzi) dei componenti il condominio e rappresentati almeno 2/3 del suo valore espresso in millesimi.

Art. 4 - Validità del regolamento

Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto con le vigenti disposizioni di legge o non modifichino i diritti di ciascun condomino risultanti da validi titoli di proprietà.

Art. 5 - Parti di proprietà comune - Esclusioni

Sono considerati di proprietà comune a tutti i condomini le parti contemplate nell'art. 1117 del C.C. e più precisamente: il terreno su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti in c.a. ed in muratura; i solai, soffitti; i coperti, compresi tutti gli apprestamenti per la loro impermeabilizzazione raccolta e scarico delle acque meteoriche; i vani <sup>Suola</sup> ivi compresi gli androni con gli infissi; gli ascensori comprendenti: canne, cabine, porte di piano ed apparecchiature elettromeccaniche; l'impianto di riscaldamento comprendente: cabina, generatore per la produzione di energia termica e per la produzione di acqua calda, bruciatore, serbatoio di combustibile, apparecchiature elettromeccaniche e dispositivi di sicurezza, estintori antincendio, canne fumarie e di sfiato; colonne verticali di scarico di acque bianche e cloacali, vasche di sedimentazione e biologiche, pozzetti fino al raccordo con la rete pubblica; rete interna per chiamate citofoniche da pianterreno alle singole unità immobiliari; rete elettrica per uso illuminante, elettrodomestica e forza motrice; antenna multiplex televisiva; reti di distribuzione e di ritorno di acqua calda per uso riscaldamento, reti di distribuzione e

*Palermo 10/10/1961*

di ricircolo di acqua calda e fredda per uso potabile.

Per quanto attiene alle reti degli impianti tecnologici, <sup>227</sup>comprese quelle di scarico delle acque luride, si intendono di proprietà comune fino al punto in cui esse si innestano in quelle interne di utilizzo dei singoli enti.

Fra le proprietà comuni non sono da considerarsi la sottostazione elettrica, i porticati ed i lastrici scoperti.

Su tali enti potranno essere introdotte modifiche nei limiti della vigente normativa in materia edilizia e nel rispetto dei regolamenti locali per quanto attiene all'utilizzo di spazi privati scoperti ad uso commerciale.

Art. 6 - Modifiche alle parti di proprietà comune

Innovazioni e modificazioni delle cose comuni di cui all'art. 4 del presente regolamento e dell'art. 1102 del C.C., se non preventivamente consentite dall'assemblea, sono assolutamente vietate.

L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo alla riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni.

In ogni caso se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione comune, di esse potranno usare anche gli altri condomini. In tal caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne faranno uso con i criteri stabiliti dal secondo comma dell'art. 1123 del C.C.

Nessuna modificazione o sopraelevazione, anche a titolo precario, potrà essere eseguita dai proprietari degli ultimi piani e/o dei lastrici solari.

Art. 7 - Uso delle parti di proprietà comune

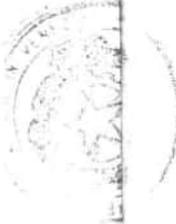
Ciascun condomino può servirsi delle cose comuni purché non ne alteri la destinazione, non leda gli interessi della comunione e non impedisca l'esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini.

Art. 8 - Quote di proprietà

A tutti gli effetti degli art. 1123 - 1124 - 1126 - 1126 del C.C., e in ottemperanza alla norma dell'art. 68 delle disposizioni di attuazione e transitorie (R.D. 30 Marzo 1942 N. 318) l'entità delle quote di comproprietà viene espressa in decimillesimi quali risultano dalla tabella in calce al presente regolamento "incondizionatamente accettata da tutti i condomini".



- a) E' assolutamente proibito: occupare anche a carattere provvisorio gli ingressi, gli anditi, gli androni, e rampe di scale, i pianerottoli, e gli altri ambienti di uso comune, con materiali, costruzioni, ect.
- L'occupazione di dette parti comuni limitate all'indispensabile può essere eccezionalmente autorizzata dall'Amministratore per eseguire lavori nelle parti di proprietà dei condomini.
- In ogni caso non potrà mai essere ostacolato l'uso delle parti comuni da parte degli altri condomini.
- b) Collocare piante, vasi di fiori sui davanzali, sugli anditi pianerottoli e scale.
- Solo l'Amministratore, autorizzato dall'assemblea potrà disporre in maniera diversa.
- c) L'applicazione di targhe all'esterno dei singoli appartamenti. Sono ammesse targhe presso i vani scala e gli ingressi degli uffici ove si svolgono attività professionali o commerciali.
- Le dimensioni, caratteristiche, ubicazione delle stesse verranno di volta in volta concordate fra gli interessati e sottoposte alla approvazione dell'Amministratore. E' ammessa la applicazione di targhe pubblicitarie previo benestare dell'Amministratore e nulla osta della Autorità Comunale.
- d) Applicare tende o frangisole di qualsiasi tipo sulle terrazze, modificare i prospetti con elementi che comportino varianti all'assetto esterno dell'edificio.
- L'assemblea dei condomini potrà autorizzare la posa dei tendaggi fissi o mobili, scegliendo un tipo unico di foggia e tessuto.
- e) Stendere biancheria o altro sui parapetti dei balconi o terrazze e sui davanzali delle finestre.
- f) Tenere in qualsiasi locale o spazio comune e non comune animali di qualsiasi specie, ad eccezione di uccelli, cani, gatti, purchè non rechino danno o disturbo agli altri condomini.
- Ai detentori di cani è fatto l'obbligo di tenerli a guinzaglio.
- g) "Zoccolare" e far rumore nelle scale e nell'interno degli appartamenti.
- h) Depositare anche provvisoriamente negli spazi comuni, nel porticato, nei lastrici scoperti, negli anditi di accesso, pianerottoli, cicli, carrozzine per bambini, giocattoli etc.
- i) Parcheggiare anche momentaneamente le automobili ed altri mezzi nelle corsie o spazi comuni.



*Handwritten notes in the right margin, including a vertical line and some illegible characters.*

*Handwritten signature or initials on the right margin.*



- l) Gettare qualsiasi oggetto dalle finestre o depositarlo anche provvisoriamente sui pianerottoli dei vani scala.
- m) Provocare rumori per uso di pattini, calzature pesanti, ect. <sup>231</sup>
- n) Oltre alle specifiche limitazioni citate, i condomini debbono tenere un corretto comportamento quale richiesto dalle buone norme di convivenza; fra l'altro regolare i volumi delle emissioni di apparecchi acustici, limitare i rumori provocati da percussioni manovre affrettate di persiane, e quant'altro può turbare la altrui tranquillità.
- o) E' consentito battere tappeti o coperte soltanto attraverso finestre o parapetti di poggiuoli dalle ore 7 alle ore 9.-
- p) Non installare apparecchiature ricetrasmettenti tali da provocare disturbi o interferenze nell'ascolto di altri apparecchi elettroacustici installati nel condominio.

Art. 10 - Obblighi di ciascun condomino

Ogni condomino ha l'obbligo di comunicare all'Amministratore del condominio:

- A) - Il proprio domicilio ove non abiti nell'appartamento o in un locale facente parte del condominio.  
Ove il condomino non comunichi il proprio domicilio si intenderà a tutti gli effetti di legge domiciliato presso lo indirizzo dell'Amministratore.
- B) - Le generalità del nuovo proprietario nel caso che egli abbia alienato in tutto o in parte la sua quota di proprietà.
- C) - L'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di comproprietà di fondo di riserva.
- D) - Di consegnare le chiavi della porta di ingresso della propria unità immobiliare, qualora debba assentarsi da essa per più di tre giorni all'Amministratore, ovvero a un vicino, dandone però comunicazione all'Amministratore. In caso di inadempienza si renderà responsabile dello scasso della porta che si dovesse effettuare per casi di emergenza.
- E) - Qualora nella proprietà di un piano o frazionamento di un piano subentrino più titolari per successione, per vendita frazionata o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto notarile e procedere, di accordo con lo stesso, con totali oneri e spese a loro carico, alla divisione dei decimill. attribuiti alla suddenzionata proprietà nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva.

F) - Ogni inquilino dovrà segnalare all'Administratore la targa/e della vettura/e che normalmente usa.

233.

Art. 11 - Assicurazione dell'edificio

L'edificio verrà assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e per i danni verso terzi (responsabilità civili).

Le polizze saranno stipulate dall'Administratore con le modalità e prescrizioni deliberate dalla assemblea dei condomini. Nel caso di sinistro, l'indennità liquidata dovrà essere reimpiegata nella costruzione secondo le modalità previste dall'art. 1128 del C.C.

Art. 12 - Perimento totale o parziale dell'edificio

In caso di rovina o demolizione totale o parziale dell'edificio o parte di esso, l'Assemblea delibererà la ricostruzione ovvero altre iniziative che si rendessero necessarie, secondo le norme dell'art. 1128.-

Art. 13 - Manutenzione, ispezione lavori negli enti di proprietà particolare

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare le unità immobiliari degli altri condomini o compromettere la stabilità, la uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

Egli, a richiesta dell'Administratore, previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà, si proceda con i dovuti riguardi, ad ispezioni i lavori che si dovessero eseguire nelle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto di rivalsa per danni.

In ogni caso i condomini prima di intraprendere l'esecuzione delle opere nei locali di loro proprietà che comunque possono interessare la stabilità e l'aspetto architettonico dell'edificio o parte di esso, debbono dare notizia all'Administratore il quale provvederà a convocare l'assemblea per le necessarie deliberazioni.

Ogni condomino o inquilino è tenuto a dare sollecita notizia all'Administratore di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione venisse a verificarsi nei locali o nelle parti comuni dell'edificio da lui tenuti in uso che possono comunque arrecare danno alla proprietà comune o degli altri condomini. I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia di guasti verranno posti a carico del proprietario dell'unità immobiliare in cui il guasto si è verificato, rimanendo a lui la facoltà di rivalsa presso il proprio inquilino o verso chiunque altro sia il vero respon-

./.



*Handwritten signature or note on the right margin.*

Art. 14 - Uso degli ascensori - Modalità - divieti

Gli ascensori sono destinati esclusivamente ad uso dei condomini dello stabile.

L'utilizzo è subordinato all'osservanza di quanto segue:

- a) - la portata dell'ascensore è indicata nella targhetta regolamentare posta nella cabina: è vietato quindi servirsi in numero di persone o portata superiore a quella indicata;
- b) - chi usa l'ascensore lo fa a proprio rischio e pericolo;
- c) - l'uso dell'ascensore è vietato a chi non conosce le manovre, ai bambini e ai ragazzi di età inferiore ai 12 anni non accompagnati da adulti ed ai fornitori;
- d) - l'ascensore non può essere usato come montacarichi, resta pertanto vietato l'uso per il trasporto di oggetti pesanti o ingombranti che possono danneggiare la cabina;
- e) - le porte delle cabine e quella dei singoli piani, debbono essere accuratamente chiuse;
- f) - ogni sireglio alle pareti delle cabine ed ogni guasto alle apparecchiature od all'impianto causato da uso o manovre contrarie alle istruzioni saranno attribuiti al condomino responsabile anche per la cerchia di relazioni cui appartiene la persona che ha determinato i deterioramenti ed i guasti;
- g) - è in facoltà dell'Amministratore di interrompere il servizio dell'ascensore per eventuali riparazioni o per la manutenzione del medesimo.

Art. 15 - Delle spese

Ogni condomino deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni del fabbricato, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, nonché per mantenere il fabbricato in condizioni di comodità e di decoro in misura proporzionale al valore della rispettiva proprietà espressa in decimillesimi.

Nessun condomino può esimersi al pagamento del proprio contributo nelle spese, neppure rinunciando a diritti sulle cose e su servizi comuni.

Esse saranno ripartite nella misura e con la modalità che verranno precisate nei successivi articoli.

Le somme che risultano a debito dei condomini, dovranno essere versate all'amministrazione entro dieci giorni dalla apposita comunicazione.



chè per i condomi Mi Acqua Fredda verrà effettuato in base alla tabella decimillesimale citata, con i coefficienti <sup>239</sup>sti nella colonna (5).

Art. 19 - Spese di manutenzione straordinaria e diversi

Sono tali le spese per la manutenzione straordinaria delle parti e servizi comuni quale sostituzione di generatore termico, autoclave, sostituzione parziale o totale di parti costituenti gli impianti di ascensore, interventi per lesioni di muri maestri, fondazioni, oggetti sporgenti o di coronamento, lesioni alle strutture portanti di coperto o solai, danneggiamenti alle opere di finitura dell'edificio salvo quanto disposto dagli articoli 1124 - 1125 - del C.C., assicurazione contro i danni causati dal fulmine o da incendio, o dallo scoppio di gas, assicurazione contro la responsabilità civile verso terzi, canoni e tributi presenti o futuri imposti per qualsiasi causa sul fabbricato che abbiano carattere di generalità (non attribuibili cioè a uno o più condomini, spese per innovazione di parti comuni deliberate dalla assemblea verranno ripartite proporzionalmente alle parti decimillesimali di pertinenza di ciascuno condomino.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese di cui innanzi, abbandonando o rinunciando alla proprietà delle cose anzidette.

Art. 20 - Versamento delle quote

Le quote di pertinenza di ogni condomino, determinate in applicazione dei coefficienti decimillesimali riportati nella tabella allegata, verranno ripartite in quattro trimestralità da versare entro dieci giorni dall'inizio di ogni periodo su conto bancario che verrà tempestivamente indicato.

Le quote di pertinenza di ogni condomino per spese di carattere straordinario deliberate dall'assemblea verranno versate in un'unica soluzione; per le spese impreviste ogni determinazione viene demandata alle decisioni assembleari.

Art. 21 - Costituzione di fondo di riserva

Per fronteggiare le spese di "straordinaria manutenzione da parte dei condomini, verrà costituito un fondo di riserva pari al 10% (dieci per cento) sulle somme spese per qualsiasi titolo durante l'esercizio annuale.

Ovviamente tale quota avrà per base il riparto decimillesimale cui alla colonna (4) e dovrà essere versato in una sola soluzione all'inizio di ogni anno con le modalità cui all'articolo precedente.

Art. 22 - Amministratore

L'assemblea con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti e di almeno metà del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione) nomina un Amministratore, che può essere scelto tra i partecipanti del condominio ed anche tra estranei e ne determinerà la retribuzione.

Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli articoli 1129 - 1130 - 1131 - 1132 - 1133 del C.C.

L'Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto alla sua gestione e deve in ogni caso consegnare al suo successore i documenti e gli atti relativi alla sua gestione entro i trenta giorni dalla partecipazione della revoca o delle sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso.

L'Amministratore permane in carica un anno e può essere riconfermato dalla assemblea.

Art. 23 - Esercizio finanziario

L'esercizio finanziario decorre dal 1° Maggio al 30 Aprile di ogni anno.

Le spese risultanti a debito dei singoli condomini dovranno essere corrisposte entro dieci giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

Art. 24 - Rappresentanza legale

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del C.C.; questo potere viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni.

Art. 25 - Compiti dell'Amministratore

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di pulizia, della illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila un "preventivo" delle spese occorrenti durante l'anno ed ha il compito della ripartizione provvisoria fra i condomini in applicazione dei coefficienti contenuti nella tabella allegata, salvo conguaglio in sede di chiusura di esercizio.

Preventivo e riparto debbono essere sottoposti alla approvazione dell'assemblea dei condomini.

Entro dieci giorni dalle approvazioni ciascun condomino

è tenuto a congruagliare la sua quota.

L'Amministratore provvede inoltre:

243

- a) - all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) - alla riscossione dei contributi dovuti dai condomini e al pagamento delle spese relative alle scadenze;
- c) - a dirimere se possibile, le eventuali divergenze tra condomini.

L'Amministratore può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere di estrema urgenza ed indifferibilità, fermo restando l'obbligo di convocare l'assemblea al più presto per la ratifica.

Le disposizioni da lui date nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini salvo il ricorso dell'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni debbono essere diretti all'Amministratore.

L'Amministratore deve tenere:

- il registro dei verbali delle assemblee vidimate ai sensi dell'art. 2214 e seguenti del C.C.;
- il registro dei verbali del Consiglio del condominio;
- il libro di cassa;
- un elenco dei proprietari con le loro generalità e le indicazioni del domicilio qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile.

#### Art. 26 - Consiglio di condominio

Il consiglio di condominio è composto di tre membri.

Ha il compito di assistere l'Amministratore nelle sue decisioni, di effettuare almeno trimestralmente la revisione dei conti e di tentare di dirimere eventuali controversie fra i condomini.

I consiglieri vengono eletti dall'assemblea ordinaria annuale e devono essere scelti fra i condomini. Per le loro prestazioni non hanno diritto ad alcun emolumento.

Sulle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alla riunione o alle eventuali risposte per corrispondenza, viene scritto un processo verbale su apposito libro.

#### Art. 27 - Convocazione di assemblea

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria

./.

*Handwritten notes:*  
- "243" at the top right.  
- "P. 243" written vertically on the right margin.  
- "P. 243" written vertically on the right margin, overlapping the previous note.



non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario (1° Maggio - 30 Aprile).



Si riunirà in via straordinaria quando l'amministratore reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta o motivata almeno da due condomini che rappresentino almeno un decimo del valore del condominio.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano almeno dieci giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto del bilancio e del riparto spese e del preventivo disposto per l'anno successivo. Per lo stesso periodo deve tener a disposizione dei condomini i documenti giustificativi.

L'avviso raccomandato deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicante la materia da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e la data di adunanza in seconda convocazione, che può essere fissata in ogni giorno successivo alla prima, ma non oltre il decimo giorno dalla medesima.

Se l'Amministratore omette di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità cui sopra.

Il disposto del presente comma si applica nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea entro i dieci giorni dalla richiesta dei condomini a norma del primo comma del presente articolo.

I convenuti dell'assemblea dei condomini, trascorsi trenta minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente il quale designerà un Segretario che potrà essere o l'Amministratore o un condomino.

Art. 28 - Diritto di rappresentanza

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone e per diverso titolo queste dovranno designare un solo rappresentante mediante lettera sottoscritta da tutti gli interessati ed inviata all'Amministratore a mezzo raccomandata.

Art. 29 - L'Assemblea

L'assemblea è regolarmente costituita: in prima convocazione, quando sono presenti i due terzi dei partecipanti al condominio che rappresentino i due terzi del valore della proprietà dell'intero edificio (decimillesimi 6666,67

*verbosissimo bene*  
*6*

di caracatura).

247

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per insufficienza del valore minimo della proprietà si riunirà in seconda convocazione e sarà regolarmente costituita se saranno presenti non meno di un terzo di partecipanti al condominio rappresentando almeno un terzo del valore dell'edificio (decimillesimi 333,34 di caracatura).

L'assemblea non potrà deliberare se tutti i condomini non siano stati regolarmente invitati. La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata e cioè le deliberazioni sono valide anche se qualcuno dei condomini (o suoi rappresentanti) si assentino o si ritirino per qualsiasi ragione.

Per le deliberazioni concernenti l'introduzione nel regolamento di norme che possano menomare i diritti spettanti ai condomini in veste di proprietari esclusivi, quali risultano dal titolo o dal regolamento, per le innovazioni gravose e voluttarie consistenti in opere o impianti non suscettibili di utilizzazioni separate ai sensi dell'articolo 1121 del C.C. nonché per la modifica del regolamento concernente: la ripartizione delle spese generali, la ripartizione delle spese di riscaldamento, la ripartizione delle spese per il funzionamento dell'ascensore, la ripartizione dei consumi di acqua potabile calda e fredda, la ripartizione delle spese di energia elettrica per usi condominiali, è richiesto il consenso di tutti i condomini interessati. Le deliberazioni prese in conformità del regolamento obbligano tutti i condomini, ancorché dissenzianti o assenti.

L'Amministratore è incaricato dell'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, salvo che le Autorità Giudiziarie non ne disponga la sospensione..

Se l'assemblea non riesce a costituirsi nè in prima, nè in seconda convocazione o se, pur essendosi regolarmente costituita, non riesce a raggiungere le volute maggioranze per deliberare come prescritto nell'articolo precedente si applicheranno le disposizioni dell'art. 1105 del C.C. che autorizzano ciascun partecipante a ricorrere all'autorità giudiziaria affinché provveda sull'argomento in Camera di Consiglio. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere:

- a) - il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) - il cognome e il nome dei condomini convenuti e rappresentanti con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) - la scelta del Presidente e del Segretario e la costituzione della regolarità dell'assemblea;
- d) - un sommario resoconto delle discussioni ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza.

za ottenuta da ciascuna;

e) - qualunque dichiarazione di cui si chieda l'iscrizione.  
249

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da uno e più condomini, a tale scopo delegati dall'assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

Sul registro sopracitato dovranno essere trascritti anche i verbali redatti per atto notarile.

Art. 30 - Norme finali

Locazioni delle proprietà individuali.

Ogni condomino che intende affittare la sua proprietà, è tenuto ad inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del "Regolamento di condominio" e sarà responsabile in solido con il suo conduttore per le eventuali violazioni del regolamento, danni, etc. provocati dal conduttore stesso.

Il condomino non può servirsi dell'opera dell'Amministratore per eventuali riscossioni di quote condominiali dello inquilino.

L'intero condominio risponderà delle conseguenze dannose causate alle proprietà individuali per perdite d'acqua, allagamenti, per intasamento o rottura di conduttore, fognature pluviali o simili, anche a causa del gelo, dallo scoppio della caldaia, della canna fumaria, etc. semprechè tali sinistri, abbiano avuto origine da impianti e parti comuni dell'edificio, e non sia individuato l'eventuale responsabile.

Il singolo condomino risponde invece dei danni provocati alle parti comuni ed alle proprietà esclusive degli altri condomini per ipotesi di spandimenti d'acqua, allagamenti derivanti da impianti igienici, di riscaldamento, di acqua potabile, etc. di proprietà esclusiva.

Art. 31- Inadempienze e penalità

Per le inadempienze a quanto è stato prescritto nei precedenti articoli il condomino responsabile è passibile di sanzione pecuniaria che l'Amministratore e il Consiglio di condominio potranno determinare fino al limite di lire L. 50.000.- (cinquantamila).

I ricavati andranno a far parte del fondo di riserva per le spese straordinarie, salvo le maggiori e diverse responsabilità dell'inadempienza e la rifusione dei danni e delle spese verso chiunque le abbia subite. Allo stesso fondo

verranno fatte confluire le penalità previste per ritardati pagamenti.

Per gli appartamenti e locali di affitto le penalità <sup>251</sup> saranno a carico degli affittuari, salva l'azione di danno contro il condomino locatore, per il fatto derivante dalla colpa dell'inquilino.

Le multe predette dovranno essere pagate entro dieci giorni dalla notifica da eseguire senza formalità.

In caso di vertenze giudiziarie il foro competente è quello di Treviso.

Per tutto quanto non specificatamente contemplato nel presente regolamento viene fatto riferimento alle disposizioni di legge in materia, integrate, se del caso, dalle consuetudini locali.



*Handwritten signature*



*Handwritten mark*

***TRIBUNALE DI TREVISO***  
***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**Fallimento N° 254/2015**

**SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014**

**Dichiarazione di fallimento di ditta** [REDACTED]

**Via Vanzo n. 71 . Mogliano Veneto (TV)**

**P.I.** [REDACTED]

***ALLEGATO N°3***

***Documentazione Fotografica***



Il condominio di Via Ronzinella vista esterna



Il condominio di Via Ronzinella vista esterna



Il condominio di Via Ronzinella androne d'ingresso che porta al piano seminterrato del magazzino



Il magazzino interni



Il magazzino interni



Particolare porta d'ingresso vista dal corridoio comune



Porta d'ingresso del magazzino dal corridoio comune al n. 126

***TRIBUNALE DI TREVISO***  
***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta [REDACTED]

Via Vanzo n. 71 . Mogliano Veneto (TV)

P [REDACTED]

***ALLEGATO N° 4***

***Relazione notarile***

**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO STIZ e SACCARDI**  
Viale Trento Trieste n. 10/A 31100- TREVISO  
Tel. 0422/411231 - Fax 0422/411530  
Via Vittorio Emanuele n. 91 - 31055 Quinto di Treviso (TV)  
Tel .0422/470224 - Fax 0422/475715

RELAZIONE NOTARILE

Treviso, 28 luglio 2015

Il sottoscritto Notaio dott. ADA STIZ di Treviso, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, in adempimento dell'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità

DICHIARA

che dalla consultazione dei registri catastali di Treviso e dei registri ipotecari dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso Servizio Pubblicità Immobiliare, a tutto il 27 luglio

2015 gli immobili di cui in appresso sono risultati in piena proprietà della società

Fallimento "ROSSO VENEZIANO S.R.L.", con sede in Mogliano Veneto, (TV) Via Vanzo n. 71, avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 04097260261

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare, denominato "Centro Residenziale e Commerciale Ronzinella", sito in Comune di Mogliano Veneto, Via Ronzinella, e precisamente locale magazzino al piano seminterrato, così censito al

CATASTO DEI FABBRICATI:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

SEZIONE E = FOGLIO 6°

MN. 1800 sub. 130 - Via Ronzinella n. 60 - P.S1 - Scala F - cat. C/2 - cl. 4 - mq. 17 - RC Euro 35,56

L'unità immobiliare in oggetto risulta graficamente rappresentata nella denuncia di variazione per identificativo allineamento mappe presentata in data 06 dicembre 2006 e registrata al n. TV0331770 di protocollo, a variazione di quanto già censito con MN.747 sub. 130.

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto alle parti comuni del fabbricato cui appartiene a'sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare per la quota di spettanza pari a 6,75/1000 come meglio precisato nel Regolamento di Condominio.

CONFINI:

il magazzino confina con corridoio comune, proprietà di terzi, muro perimetrale e proprietà di terzi.



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO STIZ e SACCARDI**  
Viale Trento Trieste n. 10/A 31100- **TREVISO**  
Tel. 0422/411231 - Fax 0422/411530  
Via Vittorio Emanuele n. 91 - 31055 **Quinto di Treviso (TV)**  
Tel .0422/470224 - Fax 0422/475715

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

1) Oltre il ventennio erano a ditta:

[REDACTED]  
il seguente bene immobile, così censito al  
CATASTO DEI FABBRICATI:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO  
SEZIONE E = FOGLIO 6o

MN. 747 sub. 130 - Via Ronzinella n. 60 - P.S1 - Scala F - Cat. C/2  
- cl. 4 - mq. 17 - RC EURO 35,56

(individuato nella planimetria in data 29 luglio 2015 n. T189166 di protocollo)

con diritto alle parti comuni del fabbricato cui appartiene a'sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare per la quota di spettanza pari a 6,75/1000 come meglio precisato nel Regolamento di Condominio;

alla stessa pervenuti giusta atto di compravendita in data 13 gennaio 1987 n. 25338 di repertorio Notaio Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 12 febbraio 1987 ai n.ri 3897/3189;

2) con atto di Fusione a rogito Notaio Paolo Mammucari in data 14 dicembre 1989 Rep.n.38502, trascritto a Treviso in data 23 gennaio 1990 ai n.ri 2134/1688;

la società [REDACTED] addiveniva alla fusione per incorporazione nella società [REDACTED] divenendo così la società [REDACTED]

proprietaria del seguente immobile, e precisamente:

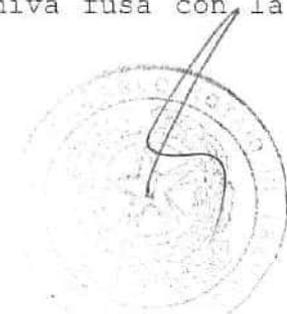
CATASTO DEI FABBRICATI:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO  
SEZIONE E = FOGLIO 6o

MN. 747 sub: 130 - Via Ronzinella n. 60 - P.S1 - Scala F - Cat. C/2  
- cl. 4 - mq. 17 - RC EURO 35,56

3) con atto di fusione in data 29 dicembre 2008 n. 115788 di repertorio Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 30 gennaio 2009 ai n.ri 3389/2173,

la società [REDACTED] E C." veniva fusa con la società [REDACTED]



STUDIO NOTARILE ASSOCIATO STIZ e SACCARDI  
Viale Trento Trieste n. 10/A 31100- TREVISO  
Tel. 0422/411231 - Fax 0422/411530  
Via Vittorio Emanuele n. 91 - 31055 Quinto di Treviso (TV)  
Tel. 0422/470224 - Fax 0422/475715

[REDACTED] con sede in Mogliano Veneto,

Conseguentemente la società [REDACTED] e C. incorporante assumeva i diritti e gli obblighi dell'incorporata e subentrava di pieno diritto ai sensi dell'art.2504 bis. C.C. nel patrimonio,

pertanto diveniva proprietaria del seguente immobile così identificato al:

CATASTO DEI FABBRICATI:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

SEZIONE E = FOGLIO 60

MN. 747 sub. 130 - Via Ronzinella n. 60 - P.S1 - Scala F - Cat. C/2  
- cl. 4 - mq. 17 - RC EURO 35,56

4) con atto di trasformazione di società in data 08 febbraio 2013 n. 94442 di repertorio Notaio Ada Stiz di Treviso, ivi trascritto in data 20 febbraio 2013 ai n.ri 6147/3748

la società [REDACTED]

veniva trasformata in [REDACTED]

[REDACTED] mantenendo la sede a Mogliano Veneto;

OSSERVAZIONI:

- esiste trascrizione pregiudizievole accesa in data 12 giugno 2015 ai n.ri 16050/11599, a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]", derivante dalla sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso in data 18 novembre 2014 n. 5712 di repertorio;

- esiste ipoteca giudiziale accesa in data 23 gennaio 2013 ai n.ri 3090/264, a favore della "Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop. in a.s.", con sede in Monastier (TV), avente cod.fisc. 03588770267, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 22 gennaio 2013 n. 146 di repertorio;

- esiste trascrizione di fallimento in data 27 marzo 2014 ai n.ri 7786/3574, con annotamento di revoca in data 12 giugno 2015 ai n.ri 16081/1840;

- si precisa che nell'atto di compravendita in data 13 gennaio 1987 n. 25338 di repertorio Notaio Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 12 febbraio 1987 ai n.ri 3897/3189, venivano riportati obblighi, diritti e limitazione contenute nell'atto di compravendita in data 25 maggio 1972 n. 30996 di repertorio Notaio Salonia di Treviso, ivi trascritto in data 11 luglio 1972 ai n.ri 13168/11600.

