

STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI –
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A - 35010 Borgoricco Padova-
Tel: 049/9335919 – Telefax: 049/9335919
Mail: lorenzin.salvalajo@tin.it
giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 1

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà area coperta e scoperta della particella catastale n. 541

UBICAZIONE: Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Via Fornace Prima Strada snc

QUALITA': capannone con corpo uffici che sorge interamente sulla particella catastale n. 541

COMPOSIZIONE: corpo uffici al piano terra e primo, area produttiva al piano terra. La superficie lorda della zona uffici del piano terra e primo è pari a mq. 390,00. La superficie coperta della zona produttiva al piano terra è di totali mq. 1985,00

DESCRIZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati: Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 7, mappale 541, categoria D/7, rendita catastale €. 10.968,00.

VARIAZIONI CATASTALI: non sono presenti variazioni da evadere.

CONFINI: L'intera particella catastale n. 541 confina con: Lato nord: particella n. 1145 del foglio 7 (NCT); Lato est: particella n. 861 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà collegata con tettoia; Lato sud: particella n. 542 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà; Lato ovest: pubblica Via Fornace Prima Strada.

PROVENIENZA: la società esecutata ha acquisito la proprietà mediante atto di "CESSIONE D'AZIENDA" Notaio Mario Caracciolo sottoscritto in data 31/01/2000 rep. 8025 racc. 2482, registrato a Padova 1 il 18/02/2000 al n. 220 S1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 28/02/2000 ai nn. 7423/4719 e mediante atto di "VENDITA" Notaio Guido Martellozzo sottoscritto in data 19/11/2002 rep. 32551 racc. 8492, registrato a Padova 2 il 27/11/2002 al n. 8636 S1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 25/11/2002 ai nn. 34001/50035.



STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI –
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A - 35010 Borgoricco Padova-
Tel: 049/9335919 – Telefax: 049/9335919
Mail: lorenzin.salvalajo@tin.it
giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284

COMPROPRIETARI: alla data della presente relazione non risultano altri comproprietari oltre alla società eseguita.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sottoscritta in data 10/08/2009 Notaio Mario Caracciolo, Rep. 34484 Racc. 17354, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 12 agosto 2009 ai nn. 32380/7522 di formalità, contro la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (LOTTO 1-2-3) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato.

Decreto Ingiuntivo a favore di Banco delle Tre Venezie S.p.A. del 02/10/2014 del Tribunale di Padova, Rep. 4277/2014, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 30/10/2014 ai nn. 31728/5052 di formalità, contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (LOTTO 1-2-3) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato, e a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per altri beni immobili.

Verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Padova in data 26/08/2014 Rep. 6160 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA, a carico della società eseguita [REDACTED] e a carico di tutti i beni che compongono il complesso immobiliare (LOTTO 1-2-3) oggetto della presente per l'intera proprietà come sopra indicato.

Dalla verifica eseguita non risultano altre formalità iscritte dalla data del 20/01/2015 (data della relazione notarile) alla data del 18/10/2017 (data di aggiornamento delle visure ipotecarie).



OCCUPAZIONE: al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato, sono stati riscontrati i seguenti contratti di affitto:

- Contratto di locazione sottoscritto in data 23/12/2004 e registrato a Padova in data 13/04/2005 al n. 3921 con il quale la società [REDACTED] ha dato in locazione l'intero complesso immobiliare ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al LOTTO 2) alla società [REDACTED] per la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/01/2005 rinnovabile per ugual periodo salvo disdetta ;
- In data 31/10/2013 la società " [REDACTED] (in fase di concordato preventivo) ha dato in affitto l'azienda alla società " [REDACTED] gli immobili facenti parte dell'intero complesso immobiliare, ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al LOTTO 2), con le stesse modalità di cui al contratto su citato, a decorrere dal 01/11/2013;
- Contratto di locazione sottoscritto in data 15/05/2014 con il quale la società [REDACTED] concede in locazione alla società [REDACTED] l'intero complesso immobiliare, ad esclusione dell'ufficio ubicato al primo piano della palazzina uffici su lato sud/ovest (corpo di fabbrica che insiste sulla particella catastale n. 542 di cui al LOTTO 2) per una durata di anni 6 (sei) rinnovabile tacitamente con inizio dal 15/05/2014

REGOLARITA' EDILIZIA: storia urbanistica dell'immobile:

- Concessione edilizia n. 22/89 rilasciata il 12/09/1989;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità presentata in data



STUDIO ASSOCIATO – GEOMETRI –
Luciano Lorenzin & Giorgio Salvalajo
Corso Italia n. 9/A - 35010 Borgoricco Padova-
Tel: 049/9335919 – Telefax: 049/9335919
Mail: lorenzin.salvalajo@tin.it
giorgio@lorenzinsalvalajo.it
PEC: giorgio.salvalajo@geopec.it
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284

08/07/1995 prot. 4286

Dalla verifica eseguita in sede di inizio delle operazioni peritali, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'ultimo progetto approvate consistenti in:

Nella zona uffici: diversa distribuzione degli spazi interni con nuove pareti attrezzate.

E' possibile sanare tali difformità predisponendo una pratica a sanatoria con l'aggiornamento delle planimetrie catastali o in alternativa ripristinando la situazione come da ultimo progetto approvato.

Tali difformità non risultano essere influenti ai fini della vendita.

Dovrà comunque essere demolita la tettoia che collega tutti i LOTTI

APE: considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile e la sua vetustà si ritiene che la più probabile classe energetica sia la classe G.

PREZZO BASE: valore dell'intero corpo di fabbrica di cui alla particella catastale n. 541, viene determinato in totali €. 977.500,00.

