

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](mailto:lorenzin.salvalajo@tin.it)  
[giorgio@lorenzinsalvalajo.it](mailto:giorgio@lorenzinsalvalajo.it)  
PEC: [giorgio.salvalajo@geopec.it](mailto:giorgio.salvalajo@geopec.it)  
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284

## **PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 2**

**DIRITTO VENDUTO:** intera proprietà area coperta e scoperta della particella catastale n. 542

**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. 542

**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. 440,00. La superficie coperta della zona produttiva al piano terra è di totali mq. 2125,00

**DESCRIZIONE CATASTALE:** Catasto Fabbricati: Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 7, mappale 542, categoria D/7, rendita catastale €. 11.510,00.

**VARIAZIONI CATASTALI:** non sono presenti variazioni da evadere.

**CONFINI:** L'intera particella catastale n. 542 confina con: Lato nord: particella n. 541 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà; Lato est: particella n. 861 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà collegata con tettoia; Lato sud: particella n. 92 e n. 1144 del foglio 7 (NCT), altra 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.

**COMPROPRIETARI:** alla data della presente relazione non risultano altri



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](mailto:lorenzin.salvalajo@tin.it)  
[giorgio@lorenzinsalvalajo.it](mailto:giorgio@lorenzinsalvalajo.it)  
PEC: [giorgio.salvalajo@geopec.it](mailto:giorgio.salvalajo@geopec.it)  
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284

**comproprietari oltre alla società esecutata.**

**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] 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 esecutata [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;**
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 1076 del 29/04/1990**
- **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](mailto:lorenzin.salvalajo@tin.it)  
[giorgio@lorenzinsalvalajo.it](mailto:giorgio@lorenzinsalvalajo.it)  
PEC: [giorgio.salvalajo@geopec.it](mailto:giorgio.salvalajo@geopec.it)  
Codice Fiscale - Partita I.V.A.:02703940284

**08/07/1995 prot. 4237**

**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. 542, viene determinato in totali €. 1.057.500,00.**

