

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 3**

**DIRITTO VENDUTO:** intera proprietà area coperta e scoperta della particella catastale n. 861

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

**QUALITA':** capannone con corpo uffici che sorge interamente sulla particella catastale n. 861

**COMPOSIZIONE:** capannone a destinazione produttiva e magazzino ad unico piano terra con all'interno locali a stretto uso dell'attività quali spogliatoi, bagni ecc.. La superficie coperta dell'intero LOTTO 3 è di totali mq. 2870,00

**DESCRIZIONE CATASTALE:** Catasto Fabbricati: Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 7, mappale 861, categoria D/7, rendita catastale €. 14.028,00.

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

**CONFINI:** L'intera particella catastale n. 861 confina con: Lato nord: particella n. 654 del foglio 7 (NCT), altra proprietà; Lato est: pubblica Via Fornace Seconda Strada; Lato sud: particella n. 860 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà, particella n. 862 del foglio 7 (NCT), altra proprietà, particella 505 del foglio 7 (NCT), altra proprietà; Lato ovest: particella n. 541 e n. 542 del foglio 7 (NCT), stessa proprietà collegate con tettoia.

**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



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

**25/11/2002 ai nn. 34001/50035.**

**COMPROPRIETARI:** alla data della presente relazione non risultano altri 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'Agencia 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'Agencia 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. C72/99 rilasciata il 27/03/2000;



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

- **Concessione edilizia in variante n. C72/99/1 del 15/06/2002**
- **Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità presentata in data 06/04/2002 prot. 3466**

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:

Divisori interni per ricavare dei locali interni ad uso del locale magazzino.

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. 861, viene determinato in totali €. 1.337.500,00.

