

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: **BCC NPLS 2020 SRL.**
Contro: [REDACTED]
Fascicolo: **nr. 457/2021**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Manuela Elburgo**

LOTTO nr. 2

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA

DITTA INTESTATA:

[REDACTED]

DIRITTO VENDUTO

Quota di piena proprietà

UBICAZIONE

Comune di Campodarsego (PD), via Antoniana (SR.207) angolo via Olmo (SP 34)

QUALITA'

Trattasi di un corpo uffici e di un capannone ad un livello con struttura prefabbricata di c.a..

COMPOSIZIONE:

1. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 509 sub. 5

Trattasi di un unità immobiliare a destinazione terziaria (uffici) posta al piano terra del capannone al mapp. 509 sub 4, sul fronte nord a diretto contatto con la superficie di vendita al predetto subalterno. È contraddistinta da ampie superfici vetrate e centralmente da una superficie aggettante rispetto al perimetro totalmente in vetro ed acciaio ove è ubicato l'ingresso principale. Un secondo ingresso è posto più a sinistra sul perimetro nord-ovest ed un terzo, che risulta essere poi l'accesso degli uffici accorpati al capannone al mapp. 509 sub. 6, sul perimetri nord – est. Tra tale ingresso e l'oggetto vetrato vi è la porta tagliafuoco di uscita dalla superficie di vendita al piano terra del mapp. 509 sub. 4.

Tale via di fuga non risulta eseguita come da progetto concessinato avendo ricavato anche l'ingresso agli uffici del sub. 6. Infatti a differenza di quanto concesso con Autorizzazione Edilizia n. 301/1996, il corridoio d'uscita risulta più stretto permettendo, alla sua sinistra, la creazione della hall di ingresso di tale terzo gruppo di uffici.

Al primo nucleo di uffici, in uso senza contratto di affitto a [REDACTED], si accede dal primo portone di ingresso a nord ovest. Si ha accesso subito ad un front office alla cui destra, separato da pareti mobili, si apre una sala riunioni e vendita. Dalla sala riunioni, verso est, si accede ai servizi igienici condivisi con gli attigui uffici in gestione ad altra società.

Dal front office verso sud si accede ad un ufficio perimetrato ad ovest da pareti mobili anche vetrate ove si apre l'ultimo ufficio prospiciente al fronte ovest, a fianco dal corpo scale di accesso al piano primo del sub 4. Ivi i pavimenti sono in gres, le pareti divisorie sono di tipo mobile in alluminio rivestite in legno di ciliegio. Ove è presente la muratura i rivestimenti sono in intonaco e tinta. Gli impianti elettrici sono a norma L46/90.

Al secondo nucleo di uffici, in gestione alla stessa ditta che conduce l'affitto del sub. 6, si accede dall'ingresso posto centralmente alla facciata nord. Si entra subito in un ampio vano suddiviso da pareti mobili ove trova luogo il front office, la sala d'attesa e, verso est, due uffici contrapposti. Sulla destra, verso

ovest, si apre la sala riunioni e verso nord si accede ai servizi igienici in comune con gli attigui uffici in gestione ad altra società.

I pavimenti, come i precedenti uffici, sono in gres, le pareti divisorie sono di tipo mobile in alluminio rivestite in legno di ciliegio. Ove è presente la muratura i rivestimenti sono in intonaco e tinta. Gli impianti elettrici sono a norma L46/90. I servizi sono due muniti di antibagno con lavandino. Nel primo servizio vi è un wc, un bidet e lavandino, nel secondo una turca.

Il terzo nucleo di uffici è posto all'estremità sinistra del sub. 5 subito dopo il "luogo calmo" creato per l'uscita di sicurezza verso nord dalle superfici d'esposizione al P.T. del sub. 4. Tale corridoio, perimetrato da pareti in cartongesso REI 120, divide fisicamente il secondo nucleo di uffici dal terzo. A differenza di quanto concesso con Autorizzazione Edilizia n. 301/1996, il corridoio d'uscita risulta più stretto permettendo, alla sua sinistra, la creazione della hall di ingresso di tale terzo gruppo di uffici. Tale ingresso conduce, verso sud, ad un servizio igienico munito di antibagno e bagno; proseguendo sulla sinistra vi è una porta tagliafuoco che adduce al capannone al mapp. 509 sub 6. Dallo stesso ingresso, procedendo verso est troviamo un ufficio separato dal precedente locale tramite parete mobile con caratteristiche comuni a quelle presenti negli attigui uffici precedentemente descritti condividendo lo stesso tipo di pavimenti e rivestimenti. Anche in tali locali gli impianti elettrici sono a norma L46/90.

L'altezza di piano per tali uffici è di m. 3.10. Catastalmente il sub 5 contempla un ulteriore vano ad archivio posto fisicamente all'interno del mapp. 509 sub. 6. Ivi i rivestimenti sono in intonaco e tinta mentre i pavimenti sono in gres, la finestre e la porta ivi presenti sono in alluminio. Viene riscontrata una difformità tra il progetto concesso e quanto realizzato. Infatti gli ultimi due locali appaiono urbanisticamente non suddivisi ma un locale unico.

2. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 509 sub. 6

Trattasi di un capannone di ampie dimensioni, con struttura in c.a., travi estradorsate ad Y in c.a.p. e controsoffitto in copponi di fibrocemento con apertura di lucernari zenitali. L'edificio presenta una pianta rettangolare ed è fisicamente suddiviso in 4 parti: la prima porzione, lunga e stretta, è contigua al capannone al mapp. 509 sub 4 P.T.. Verso est presenta 3 varchi di varie dimensioni che la pongono in relazione con la zona principale contraddistinta da tre file di tre pilastri ciascuna. Entrambe le porzioni hanno altezza interna di 5.00. Tale ampia superficie confina a sud con un corpo lungo e stretto, di altezza interna 2.75 m, ove trovano luogo vari ripostigli e depositi e, verso l'estremità est, due uffici e la centrale termica che riscalda tutto il capannone. In tale porzione sono state riscontrate difformità tra il costruito ed il concesso specie nella creazione e suddivisione dei locali ad ufficio. Lungo il perimetro est sono presenti due piccoli servizi igienici con antibagno (lavandino) e wc (alla turca). Sempre in tale perimetro si apre un ampio portone sezionale color rosso che adduce ad una tettoia completamente abusiva e non accatastata.

Proseguendo a nord, mediante un'ampia apertura sul perimetro nord-est, si accede all'attigua porzione di capannone con pianta rettangolare lunga e stretta di altezza interna 5.00 m. Ivi è stata creata una suddivisione del capannone in due zone con dimensioni in pianta paragonabili. La suddivisione, non concessionata, è stata approntata mediante apposizione di pannelli coibentati in alluminio e chiusura di un varco di passaggio tra i due capannoni più ad ovest. Sul perimetro est i serramenti superiori a nastro vengono interrotti dall'apertura di un ampio portone sezionale di cui non è stata riscontrata la concessione.

I summenzionati serramenti sono in ferro e vetro e quelli ad est sono a nastro. I pavimenti sono in piastrelline di gres rosso e pavimento industriale in c.a. color rosso. I rivestimenti in intonaco e tinta. Il riscaldamento avviene mediante caldaia a gas metano di rete ed impianto con aerotermini a soffitto.

3. N.C.E.U.: foglio 13, mappale 509 sub. 8-9

Trattasi di beni comuni non censibili, corti o porzione di terreno generate da demolizione di fabbricati urbani oppure da aree cortilizie di fabbricati urbani. Non costituiscono un' autonoma area edificabile.

La superficie totale commerciale è di:

N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 5, Cat. A/10

P.T. uffici mq 309,14 x 1

Totale superfici uso uffici

mq 309,14

mq 309,14

N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 6, Cat. D/7		
P.T.	mq 1.580,37 x 1	mq 1.580,37
P.T.	mq 571,68 x 1	<u>mq 571,68</u>
Totale superfici uso capannone		mq 2.152,05

Quota parti comuni:

N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub 8, B.C.N.C.

N.C.E.U. Comune di Campodarsego		
fg. 13 mapp. 509 sub 9, Cat. F/1	mq 132 x 1/10 x 40,41%	<u>mq 5,33</u>
Totale superfici terreni accessori		mq 5,33

DESCRIZIONE CATASTALE:

1. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13, Via Olmo 4, Piano T, Sup. Cat. 336 mq, RCL € 2.819,85;
2. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T, RCL € 9.546,00;
3. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 8, Natura Ente Comune, Via Olmo, Piano T;
4. N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 (ex 1) sub 9, Natura F/1, cons. 132 mq - Via Antoniana, Piano T;

VARIAZIONI CATASTALI

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 5:

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;
- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 144/2015);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n. PD0332492 in atti dal 13.10.2009 (n. 89622.1/2009);
- Variazione nel classamento del 29.11.2004 Pratica n. PD0282170 in atti dal 29.11.2004 Variazione di classamento (n. 19423.1/2004);
- Variazione del 05.12.2003 Pratica n. 338913 in atti dal 05.12.2003 Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15858.1/2003);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 6:

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 144/2015);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n. PD0332492 in atti dal 13.10.2009 (n. 89623.1/2009);
- Variazione nel classamento del 29.11.2004 Pratica n. PD0282170 in atti dal 29.11.2004 Variazione di classamento (n. 19423.1/2004);
- Variazione del 05.12.2003 Pratica n. 338913 in atti dal 05.12.2003 Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15858.1/2003);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 8:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 139/2015);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n. PD0332492 in atti dal

- 13.10.2009 (n. 89625.1/2009);
- Variazione del 13.12.2004 Pratica n. PD0295767 in atti dal 13.12.2004 Frazionamento (n. 20042.1/2004);

Per N.C.E.U.: fg. 13 (ex Sez b fg.10) mapp. 509 sub 9:

- Atto del 04.08.2016 Pubblico ufficiale Zaccaria Massimo sede San Martino di Lupari Repertorio n. 1712 Registrato in data – Trasformazione di società – Nota presentata con modello unico n. 18425.1/2016 Reparto PI di Padova in atti dal 08.08.2016;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 31.07.2015 in atti dal 31.07.2015 cancellazione sezione (n. 144/2015);
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13.10.2009 Pratica n. PD0332492 in atti dal 13.10.2009 (n. 89626.1/2009);
- Variazione del 13.12.2004 Pratica n. PD0295767 in atti dal 13.12.2004 Frazionamento (n. 20042.1/2004);

CONFINI:

N.C.T.: foglio 13, mappale 509,

Nord mappali 686, 692, e via Olmo;

Est mappali 2, 694, 416, 673

Sud mappali 860, 587;

Ovest mappale 686, 692 e SR 307;

PROVENIENZA

Gli immobili pervennero a [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà per atto di trasformazione di società del 04.08.2016 N. Rep. 1712/1136 Notaio Massimo Zaccaria di San Martino di Lupari (PD) trascritta in data 08.08.2016 ai nn. 28528/18425 da potere di [REDACTED]

Precedentemente a [REDACTED] gli immobili predetti pervennero per atto di conferimento avanti notaio Giorgio Merone di Camposampiero del 10.09.1992 Rep. 65541 trascritto in data 25.09.1992 ai nn. 22172/15100 da potere di [REDACTED]

COMPROPRIETARI

Non vi sono altri comproprietari oltre alla ditta esecutata.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 7603 R.G. 5099 R.P. del 01.03.2022

a favore

BCC NPLS 2020 S.r.l. con sede a Conegliano (TV) Cod. Fisc. 05098890261 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per tutte le unità negoziali,
contro

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 1/1 per le unità negoziali 1;

[REDACTED] per
il diritto di proprietà di 1/1 per le unità negoziali 2;

Titolo:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare effettuato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, Cod. Fisc. 80015080288, in data 15.12.2021 rep. n. 5360 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 01.03.2022 ai nn. 7603 R.G. e 5099 R.P., con il quale vengono colpiti i seguenti beni:

Comune di Campodarsego (PD)

UNITA' NEGOZIALE 1

5. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 4, Cat. D/8, Via Olmo, Piano T-1;
 6. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13, Via Olmo 4, Piano T;
 7. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T;
 8. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 7, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T-1;
 9. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 8, Ente Comune, Via Olmo, Piano T;
 10. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 509 sub 9, F/1 cons. 132 mq - Via Antoniana, Piano T;
 11. N.C.T. fg. 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;
 12. N.C.T. fg. 13 mapp. 783 Ente Urbano, consistenza 34 mq;
 13. N.C.T. fg. 13 mapp. 694 Qualità terreno, consistenza 81 mq;
 14. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3, Cons. 16 vani, Via Olmo 6, Piano T-1;
 15. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 8, Piano T;
 16. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 10, Piano T;
 17. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 8, Bene Comune, Via Olmo, Piano T;
 18. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 9, Cat. F/1, cons. 39 mq, Via Olmo, Piano T;
 19. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 10, Cat. F/1, Cons. 3 mq, Via Olmo, Piano T;
 20. N.C.E.U.: fg. 13 mapp. 2 sub 11, Cat. F/1, cons. 74 mq, Via Olmo, Piano T;
- Comune di Campodarsego

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 838 sub. 2, Cat. C/2, cons. 88 mq, Via Panigale, Piano T;
2. N.C.T. Fg. 6 mapp. 853 Terreno, cons. 6.946 mq;
3. N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 656 sub 4, Cat. A/7, vani 9, Via Panigale, Piano S1-T-1;
4. N.C.T.: fg. 6 mapp. 660, Terreno, cons. 200 mq.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 19769 R.G. 3827 R.P. del 13.05.2022

a favore

Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, domicilio eletto Via Longhin 115 Padova, Cod. Fisc. 13756881002, per il diritto di proprietà di 1/1 sia per l'unità negoziale 1 che per la 2
contro

per il diritto di proprietà di 1/1 per tutte le unità negoziali

Titolo:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo in data 12.05.2022 Rep. 4068/7722 per un capitale di €. 46.322,82 ed un totale €. 92.645,64, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 13.05.2022 ai nn. 19769/3827 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:

Comune di Campodarsego

Unità negoziale n.1

1. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 2, sub 9, F1 area urbana;
2. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 2, sub 10, F1 area urbana;
3. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 2, sub 11, F1 area urbana;
4. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 2, sub 9, F1 area urbana;
5. N.C.E.U. Fg. 13 mapp. 509, sub 9, F1 area urbana;

Unità negoziale n.1

1. N.C.T. fg. 13 mapp. 694, cons. 81 mq;
2. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2, sub. 2, Cat. A3, cons. 16 vani;
3. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2, sub. 3, Cat. C2, cons. 137 mq;
4. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 2 sub. 4, Cat. C2, cons. 137 mq;
5. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub. 6, Cat. D7;
6. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub. 7, Cat. D7;
7. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub. 4, Cat. D8;
8. N.C.E.U. fg. 13 mapp. 509 sub. 5, Cat. A10, cons. 13 vani.

nn. 14537 R.G. 2039 R.P. del 24.07.2012

a favore:

Banca Padovana Credito Cooperativo Società Cooperativa, Cod. Fisc. 00331430280, con sede in Campodarsego (PD), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro:

Terzo datore di ipoteca

- 1) [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;
- 2) [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2;

Debitore non datore di ipoteca

[REDACTED]

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti notaio Donato Cazzato di Padova Cod. Fisc. CZZ DNT 38C20 L049Z in data 24.04.2012 Rep. 288001/39394, per un capitale di €. 850.000,00 ed un totale €. 1.700.000,00, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 27.04.2012 ai nn. 14537/2039 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:

Comune di Campodarsego

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 4, Cat. D/8, Via Olmo, Piano T-1;
2. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13, Via Olmo 4, Piano T;
3. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T;
4. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 7, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T-1;
5. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 8, Ente Comune, Via Olmo, Piano T;
6. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 509 sub 9, F/1, cons. 132 mq - Via Antoniana, P.T;
7. N.C.T. fg 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;
8. N.C.T. fg 13 mapp. 783 Ente Urbano, consistenza 34 mq;
9. N.C.T. fg 13 mapp. 694 Qualità terreno, consistenza 81 mq;
10. N.C.T. fg 13 mapp. 509 Ente Urbano, consistenza 8161 mq
11. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3, Cons. 16 vani, Via Olmo 6, P. T-1;
12. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 8, P. T;
13. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 10, P. T;
14. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 8, Comune Via Olmo, Piano T;
15. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 9, Cat. F/1 cons. 39 mq, Via Olmo, Piano T;
16. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 10, Cat. F/1 Cons. 3 mq Via Olmo, Piano T;
17. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 11, Cat. F/1 cons. 74 mq Via Olmo, Piano T;

UNITA' NEGOZIALE 2

1. N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 838 sub. 1, Cat. C/6 cons. 160 mq, Via Panigale, Piano T;
2. N.C.E.U.: fg. 6 mapp. 656 sub 4, Cat. A/7, vani 9, Via Panigale, Piano S1-T-1;
3. N.C.T.: fg. 6 mapp. 660, Terreno, cons. 200 mq.
4. N.C.T. Fg. 6 mapp. 657 Terreno, cons. 7.770 mq.

nn. 30316 R.G. 6915 R.P. del 03.08.2009

a favore:

Banca Padovana Credito Cooperativo Società Cooperativa, Cod. Fisc. 00331430280, con sede in Campodarsego (PD), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro:

Terzo datore di ipoteca

- 1) [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;

Debitore non datore di ipoteca

[REDACTED]

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti notaio Donato Cazzato di Padova Cod. Fisc. CZZ DNT 38C20 L049Z in data 30.07.2009 Rep. 283273/35828, per un capitale di €. 1.000.000,00 ed un totale €. 2.000.000,00, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 03.08.2009 ai nn. 30316/6915 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:

Comune di Campodarsego

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 4, Cat. D/8, Via Olmo Piano, T-1;
2. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13, Via Olmo 4, Piano T;
3. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T;
4. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 7, Cat. D/7, Via Olmo 4, Piano T-1;
5. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 8, Ente Comune, Via Olmo, Piano T;
6. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 9, F/1 cons. 132 mq, Via Antoniana, Piano T;
7. N.C.T. fg 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;
8. N.C.T. fg 13 mapp. 783 Ente Urbano, consistenza 34 mq;
9. N.C.T. fg 13 mapp. 694 Qualità terreno, consistenza 81 mq;
10. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3, Cons. 16 vani, Via Olmo 6 P. T-1;
11. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 8, P. T;
12. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 10, P. T;
13. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 8, Bene Comune, Via Olmo, Piano T;
14. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 9, Cat. F/1, cons. 39 mq, Via Olmo, P. T;
15. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 10, Cat. F/1, Cons. 3 mq, Via Olmo, P. T;
16. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 11, Cat. F/1, cons. 74 mq, Via Olmo P. T;
17. N.C.T. fg 13 mapp. 509 Ente Urbano, consistenza 8161 mq.

nn. 351 R.G. 109 R.P. del 07.01.2004

a favore:

Banca Padovana Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Scrl, Cod. Fisc. 00331430280, con sede in Campodarsego (PD), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro:

Terzo datore di ipoteca

- 1) [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1;

Titolo:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avanti notaio Donato Cazzato di Padova Cod. Fisc. CZZ DNT 38C20 L049Z in data 30.12.2003 Rep. 254452/25191, per un capitale di €. 1.200.000,00 ed un totale €. 2.400.000,00, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 07.01.2004 ai nn. 351/109 con il quale vengono colpiti i seguenti immobili:

Comune di Campodarsego

UNITA' NEGOZIALE 1

1. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 1, Ente comune, Via Olmo P.T.;
2. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 4, Cat. D/8, Via Olmo, Piano T-1;
3. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 5, Cat. A/10, Cl. 1, consistenza vani 13, Via Olmo 4, P. T;
4. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 6, Cat. D/7, Via Olmo 4, P. T;
5. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 1 sub 7, Cat. D/7, Via Olmo 4, P.T-1;
6. N.C.T. fg 13 mapp. 2 Ente Urbano, consistenza 4.409 mq;
7. N.C.T. fg 13 mapp. 144 terreno, consistenza 84 mq;
8. N.C.T. fg 13 mapp. 509 Ente Urbano;
9. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 2, Cat. A/3, Cons. 16 vani, Via Olmo 6, P. T-1;
10. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 3, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 8, P. T;
11. N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 4, Cat. C/2, Cons. 137 mq, Via Olmo 10, P. T;

12.N.C.E.U.: Sez. B fg. 10 mapp. 2 sub 5, Ente Comune , Via Olmo, Piano T;

OCCUPAZIONE

I beni al Fg. 13 mapp. 509 sub 5 (parte uffici a nord) e Fg. 13 mapp. 509 sub 6 (parte) sono occupati da [REDACTED] con regolare contratto d'affitto di affitto.

Il Fg. 13 mapp. 509 sub 6 (parte al piano terra lato ovest) è occupato da [REDACTED]

Il Fg. 13 mapp. 509 sub 5 parte degli uffici lato nord ovest e Fg. 13 mapp. 509 sub 7 - capannoncino lato nord-est - sono in uso a [REDACTED]

Sono attualmente in essere due rapporti di locazione e precisamente:

Tra [REDACTED] e [REDACTED] relativamente all'unità iscritta al N.C.E.U. del Comune di Campodarsego alla Sez B Fg. 10 mapp. 1 sub. 6 Cat. D7 (ora fg. 13 mapp. 509 sub 6) per una superficie dichiarata di 1.625 mq. Il Contratto è di Comodato d'Uso Gratuito. Il contratto ha durata continuativa con diritto di pretesa di restituzione della cosa in comodato qualora sopravvenissero bisogni urgenti da parte del Comodante o in caso di morte del Comodatario o dichiarazione di fallimento o di una procedura concorsuale della ditta [REDACTED]. Il contratto è stato regolarmente registrato in data 03.01.2022 al n. 1 Serie 3.

Tra [REDACTED] e [REDACTED] relativamente all'unità iscritta al N.C.E.U. del Comune di Campodarsego al fg. 13 mapp. 509 sub 6 Cat. D/7 (capannone per attività industriale) per una superficie dichiarata di 1.500 mq e fg. 13 mapp. 509 sub 5 cat. A/10 (uffici) cl.1 13 vani, per una superficie dichiarata di 280 mq. Il contratto ha durata di 6 + 6 anni a partire dal 01.04.2019 fino al 31.03.2025. Il contratto è stato stipulato in data 04.12.2018 e regolarmente registrato in data 03.01.2019 al n. 95 Serie 3 T e ammonta attualmente ad Euro 66.000,00 + IVA annui da corrispondere in 12 mensilità di 5.500,00 Euro al mese oltre ad iva di Legge. A partire dal 01.04.2023 lo stesso verrà aggiornato ad Euro 68.400,00 + IVA annui da corrispondere in 12 mensilità di 5.700,00 Euro al mese oltre ad iva di Legge. Il canone verrà aggiornato annualmente a partire dal quarto anno nella misura del 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati. Nella zona gli edifici ad uso industriale vengono affittati mediamente ad €. 2,5÷3,7/mq mese mentre quelli ad uso ufficio ad €.3.5/mq mese e poiché l'immobile presenta una superficie rispettivamente di 1.500/mq e 280 mq ne consegue che il corretto valore di affitto oscilla tra gli €. 3.750,00+ €.980,00 = €. 4.750,00 e €. 5.500,00 + 980,00 = €. 6.480,00 mensili oltre IVA di Legge.

REGOLARITA' EDILIZIA

Relativamente ai fabbricati di cui al Fg 13 mapp. 509 sub 4-5-6-7-8-9 sono stati trovati, presso gli uffici tecnici del Comune di Campodarsego, i seguenti documenti:

- Licenza di esecuzione di lavori edili n. 183 -1968, a nome di [REDACTED] per ampliamento capannone ad uso laboratorio, rilasciata in data 22.04.1968;
- Licenza edilizia n. 755 Prot. 135, a nome di [REDACTED] per costruzione di nuovi uffici e servizi, rilasciata in data 20.01.1972;
- Licenza di esecuzione di lavori edili n. 674 -1971. a nome di [REDACTED] per ampliamento laboratorio, rilasciata in data 08.07.1971;
- Concessione edilizia n. 965 -1981 Prot. 4238, a nome di [REDACTED] per ampliamento e sanatoria di impianto produttivo ai sensi L.R. 73/78.

- Agibilità rilasciata in data 05.02.1982;
- Concessione edilizia PE n.179-1983 del 13.06.2006, presentata a nome di [REDACTED] Prot. 2158, per lavori di ampliamento di fabbricato adibito ad attività produttiva e commerciale e nuova tombinatura fossato rilasciata in data 25.05.1984 e successive varianti del 25.10.1984, 02.02.1985 e sanatoria del 19.09.1991. Certificato di agibilità in data non leggibile.
 - Concessione edilizia in sanatoria (L 28.02.1985 n.47 e s.m.) n. 30 del 28.11.1985, presentata da [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di ampliamento impianto produttivo artigianale (tipologia n.3), rilasciata in data 21.02.1991.
 - Concessione edilizia in sanatoria (L 23.12.1994 n.724 art. 39, legge 28.02.1985 n.47 e s.m.) n. 234 del 02.03.1995 prot. 4062, presentata da [REDACTED], per l'esecuzione dei lavori di ampliamento edificio produttivo artigianale in assenza della concessione edilizia, rilasciata in data 16.10.1998.
 - Denuncia di inizio attività, presentata da [REDACTED] in data 22.12.1995, per l'esecuzione di opere interne.
 - Concessione edilizia PE n.186-1996 del 03.08.1996, presentata a nome di [REDACTED] Prot. 14351, per ristrutturazione edilizia parziale di edificio artigianale, rilasciata in data 22.12.1997.
 - Concessione edilizia PE n.301-1996 del 23.12.1996, presentata a nome di [REDACTED] Prot. 22937, per realizzazione di copertura ed adeguamento estetico su porzione di fabbricato ad uso commerciale, rilasciata in data 26.02.1998.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato rinvenuto alcun Attestato di prestazione energetica APE.

PREZZO BASE

€ 1.228.000,00

OFFERTE IN AUMENTO:

PUBBLICITA' COMMERCIALE: