

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa PAOLA ROSSI

Custode: dott. TOMASO LO RUSSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 114/2024 promossa da “INTESA SAN PAOLO S.p.A.” con procuratore “INTRUM ITALY S.p.A.” contro “F.B. S.r.l.”

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

UBICAZIONE: via Marconi n° 61 in Comune di Villanova di Camposampiero (PD).

QUALITA' fabbricato ad uso artigianale/commerciale/residenziale.

COMPOSIZIONE: il fabbricato avente forma rettangolare con il lato corto parallelo alla pubblica via, ha una superficie lorda di circa 1.470 m² (circa 36,0 x 40,9 m.) e altezza interna di circa 7,4 m..

L'unità immobiliare sub. 5 è sostanzialmente costituita da un magazzino di circa 1.310 m² lordi con altezza media di circa 7,4 m. e da una zona refettorio, spogliatoio e servizi igienici di circa 86 m² lordi totali e altezza interna di circa 3,0 m.

L'unità immobiliare sub. 5 è costituita da un locale a destinazione commerciale di circa 60 m² lordi (h. 3,0 m.), ubicato al piano terra dell'edificio sul fronte strada.

L'appartamento sub. 7 sito al piano primo dell'edificio è così composto:

- piano terra di circa 14 m² lordi (h. 3,0 m.): ingresso;
- piano primo di circa 155 m² lordi (h. 2,7 m.): cucina/soggiorno, disimpegno, due camere matrimoniali, due bagni, ripostiglio.

Il lotto di pertinenza del fabbricato (mapp. 601) ha una superficie catastale di 2.980 m². L'area scoperta di circa 1.510 m² è pavimentata in cls. ed è destinata a parcheggi ed aree di manovra.

DESCRIZIONE CATASTALE:

N.C.E.U. del Comune di Villanova di Camposampiero (PD), foglio 10, particella 601:

- subalterno 1, bene comune non censibile (cortile) a tutti i sub.;
- subalterno 5, categoria D/8, rendita € 6.694,00;
- subalterno 6, categoria D/8, rendita € 646,00;
- subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 155 m², totale escluse aree scoperte 155 m², rendita € 426,08;

insistenti sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Villanova di Camposampiero (PD), foglio 10, particella 601, ente urbano di are 29.80.

VARIAZIONI CATASTALI: variazione identificativi per allineamento mappe del 15.07.2015 in atti dal 15.07.2015 cancellazione sezione (n. 90/2015)

CONFINI: a nord part. 534, 541, 779, a est part. 481-482, a sud part. 768, a ovest part. 532 (via Marconi).

PROVENIENZA: atto di compravendita in data 27.10.2014, rep. n° 134.448 del Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD), trascritto a Padova in data 12.11.2014 ai nn° 33.091/23.419.

COMPROPRIETARI: nessuno.

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del 12.04.2024 - Reg. Gen. n° 13.470 - Part. n° 9.585:

Atto di pignoramento in data 02.04.2024, rep. n° 1.624 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 31.12.2014 - Reg. Gen. n° 38.952 - Part. n° 6.260:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 30.12.2014, rep. n° 39.690/12.603 del notaio Nicoletta Spina di Padova (PD).

Iscrizione del 06.04.2021 - Reg. Gen. n° 13.899 - Part. n° 2.155:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 02.09.2020, rep. n° 5.241 del Tribunale di Treviso (TV).

Iscrizione del 14.10.2022 - Reg. Gen. n° 42.220 - Part. n° 8.465:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 23.09.2022, rep. n° 333 del Tribunale di Padova (PD).

Iscrizione del 05.04.2023 - Reg. Gen. n° 12.237 - Part. n° 1.953:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento in data 04.04.2023, rep. n° 4.724/7.723 dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM).

Iscrizione del 26.02.2024 - Reg. Gen. n° 6.930 - Part. n° 1.056:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento in data 21.02.2024, rep. n° 5.181/7.724 dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM).

OCCUPAZIONE: Fg. 10 – mapp. 601 – sub 5 – cat. D/8 “magazzino e servizi”: l’unità immobiliare risulta occupata dalla società “Easypellet New di []” limitatamente ad una porzione di circa 700 m² (oltre ad un’area definita condominiale come da planimetria allegata al contratto di locazione) in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.03.2023, tra il locatore “F.B. S.r.l.” e il conduttore [], registrato presso l’Ufficio Territoriale di Padova in data 28.3.2023 al n° 004965-serie 3T, codice identificativo T5223T004965000PG.

L’unità medesima, per la porzione non locata, risulta occupata dall’esecutata società “F.B. S.r.l.”. Fg. 10 – mapp. 601 – sub 6 – cat. D/8 “locale commerciale”: l’unità risulta occupata dalla società

“F.B. S.r.l.” che svolge all’interno dell’immobile la propria attività di vendita di prodotti di biomassa e combustibili.

Fg. 10 – mapp. 601 – sub 7 – cat. A/2 “residenza”: l’abitazione risulta occupata dal sig.
 dalla moglie sig.ra e dalla figlia , tutti residenti a Villanova di Camposampiero (PD) in via Cognaro n° 122, i quali utilizzano l’abitazione della Società come casa a disposizione, senza alcun titolo opponibile alla Procedura.

REGOLARITÀ’ EDILIZIA: gli immobili pignorati sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazione edilizie: Concessione Edilizia n° 145/2002, prot. n° 12.340/2002 in data 27.05.2003; Permesso di Costruire n° 124/2003, prot. n° 11.722/2003 in data 01.09.2004; D.I.A. n° 23/2004, prot. n° 14.258/2004 in data 23.12.2004; domanda di agibilità n° 26/2005, prot. n° 8.059/2005 in data 19.07.2005; D.I.A. n° 79/2009, prot. n° 11.756 in data 02.11.2009.

In difformità rispetto a quanto autorizzato dalla P.A., in sede di sopralluogo sono state in particolare accertate le seguenti difformità:

- 1) mancata realizzazione dell’area a verde di circa 300 m² prevista in progetto (10% della superficie fondiaria) in corrispondenza del lato est e angolo sud/est del fabbricato;
- 2) mancata realizzazione della rampa esterna sul lato nord del fabbricato (per il carico e scarico dei camion in entrata e uscita);
- 3) installazione di un serbatoio interrato della capacità di 9 m³ destinato allo stoccaggio di carburanti ad uso privato (gasolio per autotrazione; l’esistenza di tale serbatoio viene riportata nel Certificato di Prevenzione Incendi allegato alla domanda di agibilità, ma non negli elaborati grafici contenuti nelle varie pratiche edilizie);
- 4) installazione di un impianto per il trattamento delle acque di scarico residue da lavaggio automezzi dotato di serbatoi interrati.

Sentito nel merito l'ufficio edilizia privata del Comune di Villanova di Camposampiero, per la regolarizzazione del fabbricato è da prevedersi il ripristino dell'area a verde di progetto attualmente pavimentata in calcestruzzo, nonché la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria per le ulteriori difformità sopraelencate.

Per il ripristino dell'area a verde è da prevedersi una spesa quantificabile in circa € 10.000,00, mentre per la pratica edilizia in sanatoria è da prevedersi una spesa di circa € 5.000,00 compresi oneri sanzionatori (non sono ovviamente comprese eventuali spese per modifiche ed adeguamenti anche impiantistici che si dovessero rendere necessari perché attualmente non valutabili e neppure le pratiche autorizzative presso i Vigili del Fuoco per l'attività soggetta relativa al deposito di gasolio).

PREZZO BASE: € 611.000,00 (Euro seicentoundicimila/00)

Padova, 05 dicembre 2024

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei