

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa MANUELA ELBURGO

Custode: dott.ssa MONICA INCERTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 284/2020 promossa dalla “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.” contro [REDACTED]

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà.

UBICAZIONE: via Piave n° 35, in Comune di Piombino Dese (PD), frazione di Torreselle.

QUALITA': trattasi di un complesso immobiliare ad uso industriale.

COMPOSIZIONE: le due unità immobiliari oggetto di pignoramento (sub. 5 e 6) identificano un complesso immobiliare costituito da 5 corpi di fabbrica realizzati in aderenza tra loro, aventi una superficie coperta complessiva di circa 6.150 m². Il lotto di terreno sul quale insistono gli immobili ha una superficie catastale di 16.800 m². **Si segnala che l'accesso agli immobili pignorati dalla pubblica via Piave avviene tramite una stradina privata asfaltata non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi. Presso i pubblici registri immobiliari non è stata rinvenuta la trascrizione della servitù di passaggio. L'utilizzo di detta stradina per l'accesso agli immobili pignorati parrebbe risalire all'epoca dell'edificazione degli stessi (oltre quarant'anni fa). Trattandosi di un fondo intercluso non è possibile realizzare un accesso diretto dalla pubblica via Piave.**

In corrispondenza dell'angolo sud/est della proprietà si osserva la presenza di un cancello carraio secondario che si affaccia su di un'altra stradina sterrata, insistente su terreni di proprietà di terzi e a parere del sottoscritto non compatibile con il transito di mezzi pesanti.

Unità immobiliare sub. 6:

- Un corpo di fabbrica adibito a locali mostra e uffici, realizzato su due piani fuori terra, che si estende lungo tutto il lato sud del fabbricato, avente una superficie lorda di circa 330 m² al piano terra e circa 330 m² al piano 1°.
- Un corpo di fabbrica retrostante la mostra/uffici, adibito a magazzino con altezza interna media di circa 9,55 m., dotato di corpo interno destinato a servizi igienici e uffici sviluppato su due piani. Il magazzino ha una superficie lorda di circa 1240 m², mentre il corpetto servizi/uffici ha una superficie lorda di circa 82 m² su ciascuno dei due piani.
- Un corpo di fabbrica addossato al lato est del magazzino, adibito a laboratorio, avente una struttura di copertura analoga a quella sopra descritta e superficie lorda di circa 940 m² con altezza interna di circa 5,4 m.
- Un corpo di fabbrica addossato al lato ovest del magazzino, con superficie lorda di circa 470 m² con altezza interna media è pari a circa 5,55 m..
- Pensilina a struttura metallica di circa 430 m² e altezza di circa 6,65 m. che funge da raccordo tra i fabbricati di cui al subalterno catastale 6 e l'edificio sub. 5, chiusa sui lati est ed ovest con pareti munite di portoni.

Unità immobiliare sub. 5:

- Un corpo di fabbrica addossato al lato nord degli immobili di cui sopra, diviso longitudinalmente in due campate di diversa ampiezza adibite la minore a galvanica, la maggiore ad assemblaggio e imballaggio, per un totale di circa 2.655 m² lordi. Sul lato nord del fabbricato sono stati ricavati al piano terra dei locali destinati a C.T. e servizi igienici con spogliatoi, aventi una superficie lorda di circa 105 m², mentre al piano primo vi sono dei locali ad uso ufficio (inutilizzati) di circa 70 m².

Copertura immobili sub. 5-6.

Sulla copertura del complesso produttivo tra gli anni 2012-13 è stato installato un impianto fotovoltaico della potenza complessiva di picco di 366,6 kW, incentivato come da disposizioni del D.M. 05.07.2012 cosiddetto Quinto Conto Energia e successiva rimodulazione di cui all'art. 26 comma 3 del D.L. 24.06.2014 n° 91, convertito con L. n° 116 del 11.08.2014.

Scoperto sub. 1 b.c.n.c. ai sub. 5-6.

La superficie scoperta di pertinenza del fabbricato di circa 10.650 m² è destinata ad area di manovra e parcheggio veicoli pavimentata con asfalto, nonché a prato.

DESCRIZIONE CATASTALE:

N.C.E.U. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 55:

- subalterno 1, b.c.n.c. ai sub. 5-6;
- subalterno 5, categoria D/7, rendita € 14.700,00;
- subalterno 6, categoria D/7, rendita € 17.700,00;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Piombino Dese (PD), foglio 5, particella 55, ente urbano di m² 16.800.

VARIAZIONI CATASTALI: sub. 5: variazione nel classamento del 28.12.2016 prot. n° PD0202341; sub. 6 variazione nel classamento del 01.12.2016 prot. n° PD0187793.

CONFINI: a nord part. 320, a est part. 320-321-322, a sud scolo pubblico, a ovest part. 54-34.

PROVENIENZA: atto di compravendita in data 24.03.1976, rep. n° 5.920 del notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), trascritto a Padova in data 26.03.1976 ai nn° 4.578/3.648.

COMPROPRIETARI: non vi sono comproprietari.

TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI:

Trascrizione del 26.11.2020 - Reg. Gen. n° 41.423 - Part. n° 26.721:

Atto di pignoramento in data 26.10.2020, rep. n° 3.739/2020 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Padova.

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 16.10.2015 - Reg. Gen. n° 31.814 - Part. n° 5.742:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 15.10.2015, rep. n° 15.648/6.676 del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (capitale € 600.000,00; totale € 1.200.000,00; durata anni 10).

Iscrizione del 09.03.2017 - Reg. Gen. n° 9.075 - Part. n° 1.412:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 07.03.2017, rep. n° 16.117/7.047 del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (capitale € 600.000,00; totale € 1.200.000,00; durata anni 14 e mesi 11).

Iscrizione del 09.03.2017 - Reg. Gen. n° 9.077 - Part. n° 1.413:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in data 07.03.2017, rep. n° 16.118/7.048 del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (capitale € 100.000,00; totale € 200.000,00).

Iscrizione del 27.04.2017 - Reg. Gen. n° 15.463 - Part. n° 2.581:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento in data 18.04.2017, rep. n° 16.154/7.073 del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (capitale € 247.000,00; totale € 494.000,00).

OCCUPAZIONE: gli immobili sono occupati dalla Società esecutata che all'interno dei locali produce e commercializza apparecchi di illuminazione (lampade, lampadari, ecc.).

REGOLARITÀ' EDILIZIA: gli immobili pignorati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie: Concessione gratuita per opere edilizie n° 53, prot. 1122/T; Concessione Edilizia n° 85/094,

prot. 8095 in data 07.08.1985; Variante in corso d'opera gratuita prat. n° 87/264, prot. n° 5906/86; Concessione a sanatoria prat. n° 90/273, prot. 8019/90 in data 21.11.1990; Concessione Edilizia prat. n° 95/090, prot. n° 4436 in data 11.12.1995; Variante a Sanatoria prat. n° 96/125, prot. n° 4626/96 in data 23.09.1997; Comunicazione attività edilizia libera prot. n° 7172 in data 23.07.2012.

In data 04.12.2008 è stata depositata la richiesta di Permesso di Costruire prat. n° 182/2008, avente ad oggetto una variante parzialmente a sanatoria alla C.E. n° 96/125 e completamento lavori per ampliamento ed adeguamento del fabbricato industriale. Detta pratica non risulta essere stata rilasciata, infatti con comunicazione in data 22.12.2008 la P.A. chiedeva alla Società esecutata la produzione della documentazione integrativa meglio specificata in perizia. Il mancato rilascio del citato Permesso di Costruire e il completamento delle opere in esso previste, ha di fatto comportato l'attuale esistenza di opere abusive rispetto all'ultima pratica edilizia rilasciata (variante a Sanatoria prat. n° 96/125) e la mancata richiesta a fine lavori del certificato di agibilità degli immobili.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, queste sono state adeguate alle opere previste nella domanda di P.d.C. n° 182/2008, senza che la stessa fosse stata rilasciata!

Per sanare le difformità riscontrate è da prevedersi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di un'apposita pratica edilizia. Per ottenere l'agibilità sarà necessario eseguire una serie di lavori all'interno della proprietà (adeguamenti antincendio e di sicurezza da concordare con i VVF, eventuali modifiche e rifacimenti degli impianti che si rendessero necessari per adeguare lo stato di fatto alle imposizioni normative vigenti, sistemazioni esterne, ecc.), nonché predisporre le varie certificazioni richieste dalla P.A..

Da quanto riportato nella Certificazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Piombino Dese in data 11.06.2021, in base al Piano degli Interventi approvato il terreno di pertinenza degli immobili ha la seguente destinazione urbanistica: *"Zona EA agricola di tutela ambientale. L'edificazione in tale*

zona è subordinata al rispetto di quanto previsto dall'art. 18, 41, delle Norme Tecniche operative della Variante n° 6 al Piano degli interventi. Inoltre per gli interventi che interessano il mappale 55, si richiamano le disposizioni della scheda di intervento n. S3-21, approvata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/85 per le attività produttive in zona impropria."

PREZZO BASE: € 2.186.000,00 (Euro duemilionicentottaseimila/00)

Padova, 30 settembre 2021

Il perito
dott. ing. M. Mazzei

