

TRIBUNALE DI PADOVA

**Procedimento n. 224/2020 R. G. es. imm.** promosso da:

Guber Banca S.p.a. quale procuratore di Buonconsiglio 3 S.r.l.

avv.ti Alessandro Marsico e Elena Bonsembiante

c/

avv. Alessio Orsini

## **LOTTO UNICO**

### **PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**DIRITTO VENDUTO:** intera piena proprietà

**QUALITÀ:** negozio con magazzino a piano interrato.

**UBICAZIONE:** comune di Padova, centro storico, via Santa Lucia n. 73.

**COMPOSIZIONE:** consistenza catastale mq. 146, superficie catastale totale mq. 188, piano terra e interrato.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE.**

Comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 1203, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 146, superficie catastale totale mq. 188, rendita 3.310,18 euro, via Santa Lucia n. 73, piano S1-T.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata è porzione, è così censita al foglio 89 del Catasto Terreni del comune di Padova: mappale 1203, ente urbano, are 03.70.

**VARIAZIONI CATASTALI:** non vi sono variazioni catastali successive alla data del pignoramento.

#### **CONFINI.**

## PDF Eraser Free

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui il negozio pignorato è porzione, confina: a nord con via Santa Lucia; a est con i mappali 531, 539 e 540; a sud con il mappale 541; a ovest con via Boccalerie.

Il bene pignorato confina a piano terra: a nord con via Santa Lucia; a est con i mappali 531 e 539; a sud con cortile; a ovest con altro negozio (mappale 1203, subalterno 6).

### **PROVENIENZA.**

Decreto di trasferimento immobili in data 03.01.2001 n. 343/2001 di repertorio del Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 02.03.2001 ai nn. 7535/4620, con cui l'intera piena proprietà del negozio è stata trasferita alla ditta \_\_\_\_\_, con sede in Padova. Con nota trascritta a Padova il 24.01.2002 ai nn. 2189/1621 si è rettificata la nota n. 4620 R.P. del 2001, nella quale era stata erroneamente indicata, come soggetto a favore, la ditta \_\_\_\_\_, con sede in Padova, anziché la persona fisica titolare della predetta ditta,

### **COMPROPRIETARI.**

Il bene è intestato per l'intero all'esecutato in regime di separazione dei beni. Sono in comproprietà in quota proporzionale le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile.

Ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. n. 42/2004 il Ministero, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso *al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento.* L'atto di trasferimento rimarrà pertanto condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

Si sono rilevate nel ventennio presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità

## PDF Eraser Free

immobiliare – Ufficio provinciale di Padova le seguenti formalità pregiudizievoli.

**a) Nota di trascrizione n. 31596 R.G. e n. 20426 R.P. del 24.09.2020.**

Pignoramento oggetto della presente.

**b) Nota di iscrizione n. 917 R.G. e n. 119 R.P. del 12.01.2022.**

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Padova il 24.01.2002 ai nn. 2190/541.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca di Credito Cooperativo San Marco – Concadirame di Rovigo – Società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Rovigo.

CONTRO:

TITOLO: atto in data 17.01.2002 n. 64.783 rep. notaio Maria Leotta di Piove di Sacco.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 826.331,04; somma totale euro 1.652.662,08.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 1203, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 146, via Santa Lucia n. 73 (già sezione F, foglio 5, mappale 1269, subalterno 1).

**c) Nota di iscrizione n. 25998 R.G. e n. 4530 R.P. del 27.06.2019.**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Rovigobanca Credito Cooperativo – Società cooperativa, con sede in Rovigo.

CONTRO:

TITOLO: atto giudiziario in data 07.09.2018 n. 2.119 rep. Tribunale ordinario di Rovigo.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 83.307,06; somma totale euro 100.000,00.

## PDF Eraser Free

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 1203, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 146, via Santa Lucia n. 73, piano S1-T.

**d) Nota di iscrizione n. 22425 R.G. e n. 3797 R.P. del 14.06.2017.**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO:

TITOLO: atto in data 08.06.2017 n. 752/9917 rep. Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 133.650,93; somma totale euro 267.301,86.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 1203, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 146.

**e) Nota di iscrizione n. 2361 R.G. e n. 334 R.P. del 20.01.2012.**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Rovigobanca Credito Cooperativo – Società cooperativa, con sede in Rovigo.

CONTRO:

TITOLO: atto in data 18.01.2012 n. 88.651 rep. notaio Maria Leotta di Piove di Sacco.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 300.000; somma totale euro 450.000.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1269, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 146, via Santa Lucia n. 73, piano S1-T.

**f) Nota di iscrizione n. 2190 R.G. e n. 541 R.P. del 24.01.2002.**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

## PDF Eraser Free

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca di Credito Cooperativo San Marco – Concadirame di Rovigo – Società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Rovigo

CONTRO:

TITOLO: atto in data 17.01.2002 n. 64.783 rep. notaio Maria Leotta di Piove di Sacco.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 826.331,04; somma totale euro 1.652.662,08.

BENI: comune di Padova, Catasto Fabbricati, sezione F, foglio 5, mappale 1269, subalterno 1, natura C1, consistenza mq. 131, via Santa Lucia n. 73, piano S1-T.

Relativamente alla predetta iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 3716 R.G. e n. 465 R.P. del 30.01.2012.**

Proroga di durata.

A FAVORE DI: Banca di Credito Cooperativo San Marco – Concadirame di Rovigo – Società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Rovigo

CONTRO:

### **OCCUPAZIONE.**

I beni sono locati alla \_\_\_\_\_, con sede in Padova, a seguito di contratto di locazione del 29.08.2022, registrato a Padova il 21.09.2022 al n. 013379-serie 3T, a cui è stato assegnato codice identificativo T5222T013379000MD. Il contratto ha durata di sei anni con decorrenza dal 01.09.2022 al 31.08.2028 e alla prima scadenza si rinnoverà automaticamente per altri sei anni. La data di registrazione del contratto di locazione è successiva a quella di trascrizione del pignoramento (24.09.2020).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA.**

È stato rilevato il seguente abuso edilizio: posa in opera senza previa autorizzazione (del comune e della Soprintendenza) di pareti interne in metallo al piano interrato e di

## PDF Eraser Free

un serramento all'ingresso per creare una bussola. L'abuso è sanabile relativamente all'aspetto urbanistico-edilizio, ma non vi è la certezza assoluta di ottenere la sanatoria anche dalla Sovrintendenza. Sarà onere dell'acquirente rimuovere le predette pareti e il serramento all'ingresso così da ripristinare l'immobile nello stato autorizzato.

**A.P.E.:** l'Attestato di prestazione energetica (APE), allegato al contratto di locazione, pone l'unità immobiliare pignorata in classe energetica D, con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile ( $EP_{gl,nren}$ ) pari a 188,74 kWh/mq. anno.

**PREZZO BASE:** 470.000 euro.