

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

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

[REDACTED] avv.ti Alessandro Marsico e Elena Bonsembiante

[REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] on 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: [REDACTED]

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: [REDACTED]

OCCUPAZIONE.

I beni sono locati alla [REDACTED] 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.

