

TRIBUNALE DI PADOVA

**Procedimento n. 93/2023 R. G. es. imm.** promosso da:

Siena NPL 2018 S.r.l.

avv. Maria Dalla Serra

c/

con l'intervento di

Agenzia delle Entrate – Riscossione

avv. Simone Maschera

## **LOTTO UNICO**

### ***PROSPETTO RIEPILOGATIVO***

**DIRITTO VENDUTO:** intera piena proprietà

**QUALITÀ:** fabbricato a due piani composto da due appartamenti e un laboratorio (in parte allo stato grezzo) con area scoperta di pertinenza.

**UBICAZIONE:** comune di Saccolongo, zona industriale, via Marinelle n. 43; di fatto l'accesso avviene da via Mattei.

#### **COMPOSIZIONE:**

- appartamento a piano terra: consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale mq. 124, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 122;
- appartamento a piano primo: consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 72;
- laboratorio a piano terra: consistenza catastale mq. 130, superficie catastale totale mq. 152.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE.**

## PDF Eraser Free

1) Comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 124, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 122, rendita 258,23 euro, via Marinelle n. 15, piano T.

2) Comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 72, rendita 206,58 euro, via Marinelle n. 15, piano T.

3) Comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 5, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 130, superficie catastale totale mq. 152, rendita 261,84 euro, via Marinelle n. 43/A, piano T.

Sono in comune (i documenti catastali non riportano espressamente a quali unità immobiliari, ma si presume a tutte le unità immobiliari) il cortile e l'ingresso a piano terra così censiti al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Saccolongo:

mappale 522, subalterno 6, b.c.n.c., via Marinelle n. 43/A, piano T.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato è così censita al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Saccolongo:

mappale 522, ente urbano, are 17.45.

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

### **CONFINI.**

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato confina: a nord-est con via Mattei; a sud-est con i mappali 289 e 291; a sud-ovest con via Marinelle (mappale 518, intestato

## PDF Eraser Free

al comune di Saccolongo); a nord-ovest con i mappali 246 (in ditta alla e 28  
(in ditta alla , con sede legale in Milano).

### **PROVENIENZA.**

Atto di compravendita in data 20.02.2008 n. 19.360 rep. notaio Federico Basile di Selvazzano Dentro, trascritto a Padova il 27.02.2008 ai nn. 8520/4548

### **COMPROPRIETARI.**

Il bene è intestato per l'intero all'esecutata.

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

Si sono rilevate nel ventennio presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di Padova le seguenti formalità pregiudizievoli.

#### **a) Nota di trascrizione n. 11039 R.G. e n. 7790 R.P. del 29.03.2023.**

Pignoramento oggetto della presente.

#### **b) Nota di iscrizione n. 5428 R.G. e n. 832 R.P. del 09.02.2017.**

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: con sede in Napoli.

TITOLO: atto in data 06.02.2017 n. 4.602/7.117 rep. Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 110.467,50; somma totale euro 220.935,00.

BENI:

#### Unità negoziale n. 1:

1) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 3, natura A3, consistenza 4,0 vani;

## PDF Eraser Free

2) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,0 vani;

3) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 5, natura C3, consistenza mq. 130.

### Unità negoziale n. 2:

1) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 74, natura T (terreno), consistenza are 40.20;

2) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 113, natura T, consistenza are 34.56;

3) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 747, natura A3, consistenza 5,0 vani.

Relativamente alla presente iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 2278 R.G. e n. 303 R.P. del 24.01.2023.**

Restrizione di beni.

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

CONTRO: \_\_\_\_\_, con sede in Napoli.

TITOLO: atto giudiziario in data 13.12.2022 n. 3.762/2022 rep. Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 174.000.

BENI:

1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 747, natura A3, consistenza 5,0 vani, via Contea, piano T-1;

2) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 747, natura EU (ente urbano), consistenza are 12.78;

## PDF Eraser Free

3) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 58, natura T, consistenza are 04.88;

4) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 74, natura T, consistenza are 40.20;

5) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 113, natura T, consistenza are 34.56;

6) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 600, natura T, consistenza are 10.15;

7) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 746, natura T, consistenza are 28.22;

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto unico della procedura esecutiva n. 16/2021.

### **c) Nota di iscrizione n. 10382 R.G. e n. 1874 R.P. del 04.04.2016.**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Equitalia Sud S.p.a., con sede in Roma.

CONTF con sede in Napoli.

TITOLO: atto in data 31.03.2016 n. 3.689/7.116 di rep. di Equitalia Sud S.p.a., con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 180.310,05; somma totale euro 360.620,10.

BENI:

#### Unità negoziale n. 1:

1) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 3, natura A3, consistenza 4,0 vani;

## PDF Eraser Free

2) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,0 vani;

3) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 522, subalterno 5, natura C3, consistenza mq. 130.

### Unità negoziale n. 2:

1) comune di Saccolongo, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 246, natura T, consistenza are 01.15;

2) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 58, natura T, consistenza are 04.88;

3) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 74, natura T, consistenza are 40.20;

4) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 113, natura T, consistenza are 34.56;

5) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 600, natura T, consistenza are 10.15;

6) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 746, natura T, consistenza are 28.22;

7) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 11, mappale 747, natura A3, consistenza 5,0 vani.

Relativamente alla presente iscrizione risulta:

➤ **Annotazione n. 2277 R.G. e n. 302 R.P. del 24.01.2023.**

Restrizione di beni.

A FAVORE DI: Equitalia Sud S.p.a., con sede in Roma.

CONTRO: \_\_\_\_\_, con sede in Napoli.

## PDF Eraser Free

TITOLO: atto in data 13.12.2022 n. 3.762/2022 di rep. Tribunale di Padova.

VALORE DEGLI IMMOBILI LIBERATI: euro 174.000.

BENI:

1) comune di Teolo, Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale 747, natura A3, consistenza 5,0 vani, via Contea, piano T-1;

2) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 747, natura EU (ente urbano), consistenza are 12.78;

3) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 58, natura T, consistenza are 04.88;

4) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 74, natura T, consistenza are 40.20;

5) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 113, natura T, consistenza are 34.56;

6) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 600, natura T, consistenza are 10.15;

7) comune di Teolo, Catasto Terreni, foglio 23, mappale 746, natura T, consistenza are 28.22;

Nella sezione D è specificato che trattasi del lotto unico della procedura esecutiva n. 16/2021.

**d) Nota di iscrizione n. 8521 R.G. e n. 1917 R.P. del 27.02.2008.**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI: Banca Antonveneta S.p.a., con sede in Padova, in qualità di creditore ipotecario.

## PDF Eraser Free

CONTRO: con sede in Napoli, in qualità di debitore ipotecario.

TITOLO: atto in data 20.02.2008 n. 19.361 rep. notaio Federico Basile di Selvazzano Dentro.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 330.000; somma totale euro 660.000, durata 12 anni.

BENI:

- 1) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 217, subalterno 2, natura A3, consistenza 5,0 vani, via Marinelle n. 43/A, piano T;
- 2) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 217, subalterno 3, natura A3, consistenza 4,0 vani, via Marinelle n. 43/A, piano T;
- 3) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 217, subalterno 5, natura C3, consistenza mq. 130, via Marinelle n. 43/A, piano T;
- 4) comune di Saccolongo, Catasto Fabbricati, foglio 16, mappale 217, subalterno 6, natura CO (corte o resede), via Marinelle n. 43/A;
- 5) comune di Saccolongo, Catasto Terreni, foglio 16, mappale 522, natura EU (ente urbano), consistenza are 17.45.

### **OCCUPAZIONE.**

I beni sono liberi.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA.**

Sono stati rilevati i seguenti abusi edilizi:

- 1) nell'appartamento a piano terra la camera da letto più a sud è utilizzata come cucina, nel soggiorno manca l'angolo cottura, il ripostiglio è utilizzato come camera da letto;
- 2) nell'appartamento al primo piano il locale adibito a cucina è utilizzato come camera e la cucina è ubicata nel soggiorno (angolo cottura);
- 3) nel laboratorio è stato costruito un soppalco in legno.



## PDF Eraser Free

L'abuso di cui al punto 1 è sanabile relativamente a cucina e soggiorno, ma non relativamente al ripostiglio, tenuto conto che a seguito dell'ampliamento del laboratorio il locale è attualmente privo di illuminazione e aerazione dall'esterno. Si evidenzia che l'appartamento a piano terra, a seguito del mutamento di destinazione d'uso della camera da letto a ripostiglio, risulterà con una sola camera.

L'abuso di cui al punto 2 è sanabile ovvero la cucina potrà essere mantenuta nel soggiorno, ma il locale che nel progetto è adibito a cucina dovrà diventare un ripostiglio, perché la sua estensione è inferiore a 9 mq.

L'abuso di cui al punto 3 non è sanabile e il soppalco dovrà essere rimosso.

Si segnala che:

- a) se si volessero conservare le destinazioni d'uso riportate nella C.E. 1635/2001 sarebbe necessario installare nuovi impianti a servizio delle due cucine, nonché rimuovere quelli esistenti nell'attuale cucina al piano terra e nel soggiorno al primo piano;
- b) la porzione di fabbricato completata (composta da due appartamenti e una porzione di laboratorio), a seguito del rilascio della C.E. 1635/2001, è priva del certificato di agibilità; sarà quindi onere dell'acquirente presentare Segnalazione certificata di agibilità (SCA), allegando tutta la documentazione necessaria, tra cui le dichiarazioni di conformità degli impianti, che tuttavia per quanto sopra riferito sono in gran parte da sostituire o da installare;
- c) la porzione di laboratorio in ampliamento è ancora allo stato grezzo e più precisamente è stata realizzata solo la struttura portante (mancano intonaci, finiture e impianti);
- d) la porzione di laboratorio in ampliamento è stata realizzata con strutture in cemento armato, ma presso il comune lo scrivente non ha reperito la denuncia delle opere ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001; tenuto conto delle modifiche alle Norme tecniche

## **PDF Eraser Free**

delle costruzioni introdotte dal 2001 a oggi e che il comune di Saccolongo ricade in zona sismica (come peraltro tutto il territorio nazionale) è presumibile che siano necessari degli interventi di adeguamento strutturale (sismico); se non fosse possibile eseguire tali interventi di adeguamento oppure se gli stessi fossero eccessivamente onerosi sarà necessario nella prima ipotesi, o opportuno nella seconda, demolire la porzione di laboratorio costruita in ampliamento; sarà cura e onere dell'acquirente dare incarico a un ingegnere strutturista per le valutazioni del caso.

**A.P.E.:** non presente.

**PREZZO BASE:** 166.000 euro.