



TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: 359/2021**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Marco Razzino

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Marco Razzino, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione in data 13 aprile 2022:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 359/2021 e le successive ordinanze integrative e modificative del 10 novembre 2023 e del 22 marzo 2024;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

**ESPERIMENTO DI VENDITA N. 7**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** intera piena proprietà

**Ubicazione:** Comune di Monselice (PD), Località San Bortolo, Via Cà Bonetti s.n.c. ora Via Lombardia

**Qualità:** ex insediamento rurale denominato "Complesso Casa Turetta" composto da una casa di abitazione (tipica villa veneta) a due piani fuori terra e da un annesso rustico (barchessa) a due piani fuori terra, il tutto su corte comune e con circostante area scoperta. Inoltre, sono presenti n. 3 terreni pianeggianti che ampliano di fatto la corte comune.

**Composizione:** la casa di abitazione è composta al piano terra da androne che consente l'accesso a tre stanze, disbrigo, bagno, ripostiglio e vano scale e al primo piano da androne, tre stanze, bagno, ripostiglio e disbrigo. Il rustico annesso (barchessa) è composto al piano terra da due ampi locali per il ricovero di attrezzi e da due locali deposito e al primo piano da n. 3 fienili e tettoia oltre a vuoto su portico. L'immobile urbano misura complessivamente mq. 1.014,27 lordi commerciali (considerando sia la villa che la barchessa e la corte comune); inoltre, ci sono mq. 590 di terreni adiacenti. Il Lotto misura complessivamente mq. 3.122,00 + 605 mq. attualmente utilizzati dalla strada di collegamento tra la rotonda e Via Lombardia.

**Descrizione catastale:**

**Catasto Fabbricati:** Comune di Monselice (PD)

**Foglio 31, mappale 1059, subalterno 3,** P. T-1, categoria A/2, classe 1, vani 8,5, rendita € 790,18

**Foglio 31, mappale 1059, subalterno 2,** P. T-1, categoria C/2, classe 5, consistenza 528 mq., superficie catastale 610 mq., rendita € 790,80

**Foglio 31, mappale 1059, subalterno 4,** P. T, B.C.N.C. (corte comune) ai sub 2 e 3

**Foglio 31, mappale 1217, F1** (di fatto area dove ora sorge la nuova strada di collegamento tra la rotonda e via Lombardia)

**Catasto Terreni:** Comune di Monselice (PD)

**Foglio, 31 mappale 1059,** Ente Urbano, are 31.80

**Foglio 31, mappale 1217,** Ente Urbano, are 06.50;

**Foglio 31, mappale 1220,** Semin. Arbor., Classe 3, are 01.00, R.D. € 0,83 R.A. € 0,52

**Foglio 31, mappale 1222,** Semin. Arbor., Classe 3, are 00.40, R.D. € 0.33 R.A. € 0,21

**Foglio 31, mappale 1226,** Semin. Arbor., Classe 3, are 04.50, R.D. € 3,28 R.A. € 2,32;

**Confini del lotto:** nord con terreni agricoli mapp. 1221 e 1219 oltre a via Ca' Bonetti, est con rotonda comunale mapp. 1152, sud con strada di collegamento tra la rotonda e via Lombardia mapp. 394- 393; ovest terreni agricoli mapp. 1225-1221 e 53.

**Occupazione:** occupato senza titolo opponibile alla Procedura. L'immobile verrà consegnato libero alla vendita.

**Regolarità edilizia catastale:** si rinvia alla perizia per ogni specifica sul punto.

**Vincoli e oneri:** - Vincolo Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la provincia di Venezia, Belluno, Padova e Treviso Prot. n. 7828 del 12/03/2009 Arrivo al Comune di Monselice N. 0008825 del 13/03/2009 col quale si ritiene che l'immobile "Casa Turetta" presenti interesse culturale previsto dall'Art. 10 comma 1 del D. lgs. 42/2004.

- Costituzione di servitù perpetua a seguito di atto di compravendita di area notaio Prospero di Conselve in data 27/07/1983 rep. N. 24999 e in data 28/07/1983 rep. N. 25007 col quale la parte esecutata ha venduto ad Enel piccolo appezzamento di terreno identificato N.C.T. Partita n. 1284 fg. 31 mapp. 385 già 53/f di are 0,60 sem. arb. per la costruzione di una cabina elettrica di trasformazione del tipo box urbano, trascritto ad Este il 19/08/1983 ai n.ri 3231/2594. Si rinvia alla perizia per ogni specifica sul punto.

**Note per l'acquirente:** attualmente il complesso si presenta in stato di abbandono e in pessimo stato conservativo e di utilizzo. Si rinvia alla perizia per ogni specifica sul punto.

Si precisa che il bene pignorato è oggetto di un contratto con la società Civis S.p.A. che prevede un sistema d'allarme per evitare l'accesso di terzi non autorizzati, con un canone mensile di € 300,00 (oltre iva di legge), nel quale l'aggiudicatario dovrà subentrare sino alla scadenza contrattuale prevista per il 31 agosto 2026.

Al **PREZZO BASE** di € **132.800,00** (centotrentaduemilaottocento/00) come ribassato a seguito di precedenti esperimenti; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 99.600,00** (novantanovemilaseicento/00).

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del **14 NOVEMBRE 2024** alle ore **15.00**, che si svolgerà telematicamente.

**L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n. 32/15 se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.**

#### **FISSA**

**Rilancio minimo** nella misura di € 5.000,00 (cinquemila/00)

## **DETERMINA**

### **le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO:**

1) L'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.A. [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 del DM 32/15.

2) All'offerta vanno allegati:

a) documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);

b) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione, che dovrà essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 359/2021 Tribunale di Padova" alle

coordinate bancarie IBAN IT 32 R 08982 12100 03600 0000837. Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto corrente della Procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria Banca le tempistiche del bonifico.

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del DPR n. 68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del DM n. 32 del 2015).

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determini l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 D.M. n. 32/2015.

L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la

vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo paragrafo; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In caso di vendita ad

opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al Delegato.

In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode/delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma VI, c.p.c. *ratione temporis* vigente. In difetto di tale istanza nel termine suddetto l'aggiudicatario conserverà comunque la facoltà di procedere con la liberazione del compendio immobiliare ai sensi degli art. 605 e segg. c.p.c..

### **Condizioni di vendita**

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Giuseppe Mussolin in data 4 marzo 2022, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste

dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Delegato Dott. Marco Razzino in Padova, Via Gozzi n. 24, Tel. 0425/27028 – indirizzo mail [comlegis@comlegis.com](mailto:comlegis@comlegis.com), oppure **essere visionati e/o scaricati sul Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)**

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito **[www.tribunale.padova.it](http://www.tribunale.padova.it)**

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 23 luglio 2024

*Il Professionista Delegato*

Dott. Marco Razzino