



## TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. 315/2023 R.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. G.G.Amenduni**

Professionista Delegato: **Avv. Francesca Fabris**

### AVVISO DI VENDITA

#### DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Francesca Fabris, nominato Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza dell'08/05/2024 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato;

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

#### FISSA

#### LA VENDITA SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

dei beni immobili descritti come

#### LOTTO UNICO

**Diritto venduto:** quota indivisa di 2/9 del diritto di proprietà.

**Ubicazione:** Comune di Campodarsego (Pd), via Bruno De Toni n. 7.

**Descrizione:** abitazione con autorimessa e laboratorio-magazzino nonché limitrofo terreno edificabile di circa 315 mq.

#### **Descrizione catastale:**

*- Catasto Fabbricati, Comune di Campodarsego (PD):*

Foglio	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
11	937	4	A/3	2	Vani 9,5	Euro 588,76
11	937	5	C/6	1	Mq 29	Euro 58,41
11	937	6	C/3	2	Mq 52	Euro 112,79

Fabbricati insistenti sull'area censita al N.C.T., Comune di Campodarsego, foglio 11, mapp. 937, ente urbano, 410 mq;

*- Catasto Terreni, Comune di Campodarsego (Pd), foglio 11, mapp. 199, cat. T, are 3 centiare 15.*

#### **Confini:**

*mappale 937 (abitazione e pertinenze): a Ovest via De Toni, a Nord mapp. 34, a Est mapp. 34-795-796-358, a Sud mapp. 358;*



mappale 199 (terreno edificabile): a Ovest via De Toni, a Nord mapp. 936, a Est mapp. 795- 34, a Sud mapp. 34;

**Stato dell'immobile**: occupato

**Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.**: per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la consulenza tecnica estimativa, con relativi allegati, del CTU Geom. Sergio Fontolan datata 5/4/2024, da cui risulta:

- che l'abitazione e l'autorimessa sono gravate da diritto di abitazione a favore di soggetto terzo-non esecutato;

- che il terreno edificabile è classificato in Zona C1-8 Residenziali Urbane di Completamento con indice di edificabilità fondiaria (ief) pari a 0,58mc/mq, inoltre rientra nella perimetrazione della ATO n. 1 -Bosco del Vescovo e sono soggette a vincolo paesaggistico -zone di interesse archeologico;

- che l'edificio con l'abitazione e le pertinenze è realizzato in conformità a:

-Autorizzazione per costruzioni Edilizie n. 55 di Reg. del 30.5.1967 e conseguente Licenza di Abitabilità del 31.3.1971;

-Concessione Edilizia n.176/83 di Pratica e n. 2902 di Prot. Del 27.10.1983 relativa all'ampliamento del laboratorio artigianale e del fabbricato ad uso residenziale e conseguente richiesta di Agibilità, per il solo laboratorio, con domanda presentata in data 14.09.1985 prot. n. 8570 ed ottenuta per decorso termine del silenzio assenso;

-Concessione Edilizia n. 1714/OM di Pratica e n. 12252/86 di Prot. del 18.4.1987 relativa al rifacimento della recinzione previa demolizione della esistente.

- che è stata presentata in data 8.10.1987 al n. 11491 di Prot. e rubricata agli atti comunali con il n. 784/87 di Pratica, la domanda per suddividere in due porzioni il laboratorio. Non è mai stata ritirata la Concessione Edilizia in quanto mancavano ancora alcune integrazioni dal Comune con lettera 25.11.1987 che comunque aveva espresso il parere favorevole.

- che non è stata richiesta l'abitabilità della porzione residenziale che è stata ampliata con la Concessione Edilizia 176/83 di pratica suddetta;

- che risultano difformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato ed in particolare:

-il garage al piano terra è trasformato in locale per uso residenziale;

-le dimensioni del laboratorio sono maggiori rispetto a quelle di cui alla Concessione Edilizia 176/83 di pratica suddetta con aumento del volume;

-sono evidenti modifiche alla forometria rispetto a quanto autorizzato;



-lungo il confine a Est della proprietà è stato realizzato un manufatto ad uso laboratorio/magazzino, ad un piano con pannelli di materiali isolanti senza alcuna autorizzazione e quindi da considerare completamente abusivo;

-che nell'elaborato grafico di cui all'Autorizzazione del 1967, il fabbricato era indicato con precise distanze dai confini. Nella successiva pratica di cui alla Concessione Edilizia del 1983, nell'elaborato grafico, viene riportata una planimetria di inserimento del fabbricato con distanze dai confini differenti e non indicate sul fronte stradale; quelle relative alla pubblica via non appare siano conformi alla vigente normativa in quanto comunque inferiori ai minimi;

- che il CTU determina i costi prevedibili per le difformità riscontrate in euro 40.500,00 precisando che comunque dovrà essere ripristinato il garage ed eliminato il manufatto lungo il confine Est che quindi non è stato valutato.

**Prezzo base d'asta: € 16.000,00 (sedecimila/00)**, come stabilito dal Giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di vendita. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad € 12.000,00 – dodicimila/00**);

#### **FISSA**

il rilancio minimo nella misura di **€ 1.000,00 (mille/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 **18 novembre 2024 alle ore 10:00** che si svolgerà **telematicamente**.

Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 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 lavorativo antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

#### **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 [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)



(Zucchetti Software Giuridico srl) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 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 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta in nome e per conto del primo, 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano tali 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, eventualmente permesso o carta di soggiorno;

h) la copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo *almeno pari* al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. 315/2023" sul conto della procedura acceso presso la filiale Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie

**IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593.**

In alternativa il bonifico potrà essere corrisposto sul conto del gestore della vendita telematica. Inoltre, il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. 315/2023 REI Tribunale di Padova".



**Si precisa che la cauzione si riterrà versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul suindicato conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta, 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 deve essere:**

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure

b) direttamente trasmessa a mezzo di 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 determina 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 presenza dell'offerente e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri più avanti indicati; 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 ad 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.B. 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, fatta salva l'eventuale condanna al pagamento dei maggiori danni.

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..

### **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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima, con i relativi allegati, del CTU geom. Sergio Fontolan depositata nel fascicolo della procedura esecutiva, che qui si intende richiamata *in toto*.

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 degli eventuali terreni, 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 sopra citata. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario



potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della 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.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

**Si precisa che – in forza del DM 15/10/2015 n. 227 - sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Custode Delegato 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.**

**L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Professionista 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.

\*\*\*\*\*

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: "*immobiliare.it*", "*idealista.it*", "*astalegale.net*", "*asteimmobili.it*", "*portaleaste.com*", "*publicomonline.it*", "*fallcoaste.it*", "*asteannunci.it*" oppure presso il Professionista Delegato Avv. Francesca Fabris, con studio in Padova, via San Mattia n. 5, telefono: 049-656557, indirizzo di posta elettronica: [f.fabris@pvg.network](mailto:f.fabris@pvg.network), nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

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 richiedere allo stesso un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita. La richiesta di vista deve essere formulata esclusivamente tramite il portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Padova, 10 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesca Fabris

