



TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: ES. imm. n. 79/2023**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Avv. Alice Lin

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Alice Lin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossi con ordinanza del 4/6/2024,

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. ES. imm. n. 79/23,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**

**ESPERIMENTO n. 1**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO 1**

**DIRITTO VENDUTO**

Proprietà per la quota di 1/1

**UBICAZIONE**

Comune di Padova, via Altichieri da Zevio 61



## **QUALITA'**

Unità immobiliare in duplex posta al piano terra e primo di un condominio di tipo popolare a n°4 piani fuori terra.

L'immobile ha caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici anni '70 del vecchio secolo. Presenta una pianta al L con il lato più stretto rivolto verso sud.

## **COMPOSIZIONE:**

L'unità abitativa presenta le dimensioni e la distribuzione di un "mini" su due livelli ed è così distribuita: accesso dal lungo corridoio di entrata del vano scale; ingresso-soggiorno e prospiciente zona cucina divisa dal soggiorno mediante un divisorio con porta, in entrambi i locali l'altezza interna è di 2,20 m. All'interno del soggiorno vi è una scala in acciaio e pedate rivestite in moquette che adducono al piano primo con altezza interna di 2,80 m. Dal ballatoio delle scale si accede a destra all'unica camera da letto, finestrata, rivolta ad est e ad ovest al locale antibagno-bagno cieco. L'unità immobiliare è priva di poggiali.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. e solai in latero-cemento. Il tetto è sia piano che a falde in coppi, con grondaie e pluviali in rame. Le murature perimetrali presentano intonaco a graffiato. I bancali delle finestre e porte finestre sono in pietra mentre i contorni sono in intonaco e tinta. I serramenti esterni, in alluminio, sono privi di vetrocamera e muniti di tapparelle di Pvc. Il pavimento dei marciapiedi esterni è in quadrotti di ghiaino lavato. La recinzione è con muretta in c.a. e sovrastante ringhiera in acciaio parimenti al cancello carraio e pedonale. L'androne di ingresso ed il vano scala mostrano pavimenti misti in marmo, granito e piastrelle in gres; le scale comuni hanno balaustra in ferro e corrimano in legno.

I serramenti interni sono in noce. Il portone di ingresso non è blindato. I pavimenti sono ovunque in piastrelle e moquette. I rivestimenti sono in intonaco a civile e tinta, ceramica in bagno. L'unico bagno cieco è così composto: lavandino nell'antibagno, wc, bidè e doccia nel piccolo bagno. L'impianto elettrico appare non a norma L46/90, è presente un citofono.



L'impianto di riscaldamento è condominiale ed a gas metano di rete ma non funzionante. Gli elementi radianti sono in ghisa.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

**Comune di Padova - N.C.E.U.: fg. 53 mapp. 52 sub 18**, Cat. A/3, CL. 5, vani 3, Via Altichieri da Zevio n. 61, Piano T-1, Sup. Cat. 40 mq, totale escluse aree scoperte 40 mq, R.C. €.379,60.

#### **VARIAZIONI CATASTALI**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 18/02/2015 Pratica n. PD0044270 in atti dal 18/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 37127.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2014 Pratica n. PD0247902 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 190553.1/2014) Variazione del 19.02.2014 Pratica n. PD030283 in atti dal 19.02.2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 26553.1/2014);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/1997 in atti dal 14/11/1999 COMPRAVENDITA (n. 902.1/1998);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1987 in atti dal 17/10/1989 (n. 3781/1987)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **CONFINI:**

Confini (rif. Estratto di mappa N.C.T. fg. 53 mapp. 52)

Nord mappali 51 e 97;

Est mappali 348, 449, 446 e 97;

Sud mappali 348 e via A. da Zevio;



Ovest mappali 51 e 45.

### **OCCUPAZIONE:**

Il bene in oggetto è attualmente affittato con regolare contratto di affitto.

### **RAPPORTI DI LOCAZIONE**

E' attualmente in essere un rapporto di locazione con il Signor Steve Momoh Efosa nato in Nigeria il 18.06.1980 (C.Fisc. MMHSTV80H18Z335W). Il contratto, stipulato ai sensi della legge 431/98 in data 03.10.2022, ha durata di 4 +2 anni a partire dal 01.10.2022 fino al 30.09.2028. La locazione riguarda un immobile probabilmente parzialmente arredato; il CTU non è certo di ciò in quanto non ha potuto esaminare il testo del contratto in quanto l'Agenzia delle Entrate ne è sprovvista. Il contratto è stato regolarmente registrato in data 10.10.2022 al n. 15529 Serie 3Te codice identificativo T5222T015529000II. Il canone ammonta ad Euro 3.600,00 annui da corrispondere in 12 mensilità di 300,00 Euro al mese. L'inquilino attualmente non corrisponde i canoni di locazione alla procedura esecutiva.

### **NOTIZIE EX ART. 173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.**

### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Relativamente a tale fabbricato sono state aperte le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n.697 Prot. 34395 in data 19.06.1976, a nome di Residence Ibisco di Varotto Lino, per nuova costruzione ad uso civile abitazione, rilasciata in data 14.12.1973;
- Variante alla licenza edilizia 697/34395 in data 01.03.1976 rilasciata in data 24 aprile 1976;
- autorizzazione per abitabilità in data 20.05.1976 Prot. 52445 a nome Residence Ibisco;
- Domanda n. 596 per nuova recinzione con accesso carraio e pedonale a nome dell'Amministratore del condominio Ibisco Foralosso geom. Sergio Autorizzazione in data 08/07/1994 rilasciata in data 26.10.1994.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**



L'unità abitativa in esame non è munita di APE.

**TRASCRIZIONI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

**nn. 9972 R.G. 6313 R.P.** del 06.03.2004 Atto tra vivi, costituzione di fondo patrimoniale avanti notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV) in data 01.03.2004 Rep. 54259, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 06.03.2004 ai nn. 9972/6313.

**Prezzo base: €. 26.000,00** (ventiseimila/00) come da perizia di stima, integrazioni e ordinanza del GE del 4.6.24; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 19.500,00 (diciannovemilacinquecento/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 di

**mercoledì 4 dicembre 2024 alle ore 15:15**

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 €. 1.000,00 (mille/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 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 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, pari quantomeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore



della vendita telematica **Asta legale.net s.p.a. c/o Banca Sella S.p.a. alle coordinate bancarie IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, causale: Cauzione E.I. n 79/2023 R.G. TRIB.PD.**

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 n.5; 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..

### **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 del in data 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. 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 Custode Delegato avv. Alice Lin, in Padova, Galleria Borromeo n. 3, Tel. 049.656613, indirizzo mail [alice.lin@avvocatolin.it](mailto:alice.lin@avvocatolin.it), oppure essere assunte sui 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), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), oltre che 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 concordare con il medesimo la visita agli immobili posti



in vendita.

Padova, 1 agosto 2024.

*Il Professionista Delegato*

Avv. Alice Lin

