



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 141/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Chiara Bacco

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Chiara Bacco, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 10/9/2024:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 141/2023;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA - I° ESPERIMENTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/1 (intero) di appartamento al piano secondo, con ripostiglio al piano terzo-terrazza e un'autorimessa al piano terra.

Ubicazione: Comune di Montegrotto Terme (PD), via Claudiana n. 2-3.

Descrizione: *(il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima del 9/01/2024 a firma dell'Arch. Andrea Bronzato, che deve essere obbligatoriamente consultata dagli eventuali interessati ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto*

ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene medesimo. La perizia di stima è consultabile, tra gli altri, sui seguenti siti: www.immobiliare.it, www.idealista.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) trattasi di un'unità residenziale appartamento al piano secondo, con ripostiglio al piano terzo-terrazza e un'autorimessa al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di n. 2 unità commerciali e n. 4 unità residenziali. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, la copertura è a terrazza praticabile; è stato costruito nel 1963, con agibilità nel 1964, mentre le autorimesse sono state realizzate successivamente.

L'appartamento residenziale, identificato con il subalterno n. 5, si sviluppa al piano secondo con affaccio lato Nord-Ovest e Sud-Ovest, è composto da ingresso, cucina-pranzo, studiolo (catastalmente identificato come cucina), due camere, un bagno e due poggiali. I pavimenti risultano di ceramica per tutto l'appartamento, come pure per il bagno e rivestimenti. I muri sono intonacati e presentano finitura con pittura. I serramenti sono in legno con tapparelle in pvc, le porte interne in legno tamburato; il portoncino di ingresso è in legno. Il sub. 5 include anche il vano lavanderia, posto al piano terzo con accesso alla terrazza comune; ha pavimento in piastrelle, i muri sono intonacati e presentano finitura con pittura, la porta di accesso è in lamiera e il piccolo serramento è in ghisa.

L'autorimessa, identificata con il subalterno n. 8, presenta pavimento in cemento, i muri sono intonacati e presentano finitura con pittura ed è presente apertura basculante in lamiera.

Descrizione catastale: i beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente al Catasto Fabbricati, Comune di Montegrotto Terme (PD) – via Claudiana n. 2,

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rend.	Piano
7	358	5	A/2	2	5 vani	88 mq	€ 581,01	2-3
7	358	8	C/6	3	12 mq	13 mq	€ 32,23	T

i quali insistono sul terreno censito al Catasto Terreni al Fg. 7, part. 358 – Ente Urbano – superficie 497 mq.

Confini:

- l'appartamento posto al piano secondo, identificato al subalterno 5, affaccia a Nord-Ovest su via Claudiana, a Sud-Ovest su cortile comune condominiale, confina a Sud-Est con vano scale comune condominiale e a Nord-Ovest con altra proprietà;
- la lavanderia posta al piano terzo, identificata al subalterno 5, confina a Nord-Ovest con terrazza comune condominiale, a Sud-Ovest con altra proprietà (lavanderia), a Sud-Est con terrazza comune condominiale e a Nord-Ovest con altra proprietà (lavanderia);
- l'autorimessa posta al piano terra, identificata al subalterno 8, confina a Nord-Est con altra proprietà (autorimessa), a Sud-Est con spazio manovra subalterno, a Sud-Ovest con altra proprietà (autorimessa) e a Nord-Ovest con altra proprietà (negozi).

Occupazione: libero.

Provenienza: (per maggiori dettagli si rimanda alla perizia) la consistenza immobiliare pignorata è pervenuta alla parte eseguita in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio _____ di Padova rep. n. _____ del _____, trascritto a Padova il _____ ai nn. _____, R.G./R.P.

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: non presenti.

Gravami di natura condominiale: nella gestione 2022 amministrata da altro amministratore, risulta dalla lettura del bilancio consuntivo un mancato versamento per

la cifra di € 323,52. Per l'anno 2023 è prevista una spesa di esercizio pari a € 690,57 da versare in n. 4 rate, per cui non risulta saldata alcuna rata.

Regolarità edilizia (notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c., per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima): dalle indagini esperite dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Montegrotto Terme su richiesta del C.T.U., sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- autorizzazione per costruzioni edilizie n. 17/62 del 25/1/1962;
- autorizzazione per costruzioni edilizie n. 22/63 del 10/4/1963;
- autorizzazione per costruzioni edilizie n. 104/63 presentata in data 1/9/1963, autorizzata dalla commissione edilizia del 9/6/1963; tale autorizzazione è riferita alla costruzione delle autorimesse, delle quali non è reperibile la Concessione edilizia e gli elaborati grafici; gli estremi sono stati recuperati dalla lettura delle scritture presso l'accesso atti;
- abitabilità n. 22/63/104 del 13/1/1964, relativa alle pratiche autorizzative 22 e 104.

A completamento delle informazioni, la Pubblica Amministrazione ritiene il fabbricato conforme ritenendo completa l'abitabilità; a conferma si informa l'accoglimento di tutte le altre pratiche edilizie per modifiche relative alle altre unità dello stesso condominio.

Il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Comune di Montegrotto Terme.

Prezzo base: € 111.800,00 come da stima; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari a € 83.850,00).

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 **20/12/2024** alle ore **11.00** 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 € 1.000,00.

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 D.M. n. 32/12;
- 2) all'offerta vanno allegati:
 - a) 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);
 - b) 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - c) 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;
 - d) 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;

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

f) la documentazione attestante il versamento della cauzione (pari o superiore al
10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente
intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN
IT71X0306911884100000010203, specificando nella causale "**Tribunale di
Padova E.I. 141/2023, Lotto unico**".

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, 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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore "Zucchetti S.p.A. - Fallco Aste" secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.M. n. 32/2015. 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 accompagni 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 il termine non prorogabile – ma soggetto alla sospensione feriale dei termini – di 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 d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata e potrà essere condannato a risarcire il danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 9/01/2024 a firma dell'Arch. Andrea Bronzato 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 dal Professionista Delegato alla Vendita, Dott.ssa Chiara Bacco (Tel. 334/6449954 – *email* chiara.bacco.com@gmail.com – PEC chiara.bacco@odcecpd.legalmail.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astelegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it e www.pvp.giustizia.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 .

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, 20 settembre 2024

Il Professionista Delegato

(Dott.ssa Chiara Bacco)

FIRMATO DIGITALMENTE