



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 7/2024 R.G.

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

Professionista Delegato: **avv. Filippo Pozzato**

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Filippo Pozzato, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. G.G. Amenduni sulla scorta dell'ordinanza 20.11.2024, che ha disposto la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. n. 7/2024 con modalità sincrona telematica;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 1

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO UNICO: IMMOBILI IN COMUNE DI CAMPOSAMPIERO (PD)

Diritto venduto: piena proprietà per la quota dell'intero.

Ubicazione: Comune di Camposampiero (PD), Via Straelle S. Pietro n. 166.

Descrizione: il compendio pignorato occupa la porzione nord di un fabbricato bifamiliare e ospita al piano terra un magazzino ed una autorimessa e al piano primo l'abitazione e il magazzino sub 13, che di fatto costituisce un vano ripostiglio (finestrato) dell'appartamento. L'appartamento si raggiunge mediante scala esterna, al di sotto della quale è stato ricavato un piccolo magazzino.

Il piano terra non ha partizioni che separino il sub 11 e sub 14, appare come un unico vano: dispone di un ingresso pedonale dal cortile est e uno carraio da nord.

Il primo piano è composto da una scala che termina in una nicchia dalla quale si accede all'appartamento (sub 12) che comprende un piccolo ingresso e un breve corridoio, cucina- soggiorno, bagno grande e finestrato, camera matrimoniale, grande ripostiglio cieco, piccolo ripostiglio finestrato al quale si accede dal soggiorno (sub 13). Questo vano è separato dal soggiorno con un pannello avvitato alla parete.

Un cortile circonda la porzione pignorata su tre lati. Il confine interno col sub 9 e col sub 10 (cortile pertinenziale alla centrale termica presente sul lato ovest) non è segnato da una recinzione. Si precisa che il vano centrale termica non è comune, ma di esclusiva proprietà di terzi.

Il tetto dell'abitazione è composto da due falde indipendenti, sfalsate fra loro e con diversa inclinazione e lunghezza. Il manto di copertura è in tegole. La falda maggiore, esposta a ovest- sud-ovest, ospita l'impianto fotovoltaico che per 3/7 ricade sul terreno della seconda unità della bifamiliare.



Descrizione catastale: immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camposampiero (PD), Via Stralle S. Pietro n. 166:

- Foglio 21, Part. 359, Sub 11, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 24 mq, piano T, superficie 27 mq, R.C. Euro 53,30;
- Foglio 21, Part. 359, Sub. 12, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza 4 vani, piano T-1, superficie 95(83) mq, R.C. Euro 330,53;
- Foglio 21, Part. 359, Sub. 13, Cat. C/2, Cl. 2, consistenza 6 mq, piano 1, superficie 7 mq, R.C. Euro 12,39;
- Foglio 21, Part. 359, Sub. 14, Cat. C/2, Cl. 2, consistenza 35 mq, piano T, superficie 40 mq, R.C. Euro 72,30.

Beni edificati sull'area censita al C.T. del Comune di Camposampiero (PD), Foglio 21, part. 359, ente urbano, di 387mq.

Confini:

359 Particella CT - da nord in senso orario: strada comunale, particelle 467 (edificata), 188, 171 (edificata), 361, tutte del foglio 21 CT di Camposampiero.

359 Particella CF, Sub 11 e 14 (Piano terra) - libero a ovest, nord ed est; a sud con sub 9 (altra abitazione) e 10 (centrale termica comune).

359 Particella CF, Sub 12 (Piano terra) - cortile sino al confine ovest, nord ed est; a sud con cortile sub 9 (altra abitazione) e cortile sub 10 (centrale termica comune).

359 Particella CF, Sub 12 (Piano Primo) - libero a ovest, nord ed est; a sud con sub 9 (altra abitazione) e sub 13 (magazzino).

359 Particella CF, Sub 13 (Piano Primo) - libero a est; a sud e ovest con sub 9 (altra abitazione) e a nord con sub 12 (abitazione oggetto di stima).

Occupazione: occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Provenienza: I beni sono pervenuti in proprietà dell'esecutato per effetto dei seguenti atti:

- atto a rogito Notar Paone Roberto del 12.04.2000, rep. n. 37918;
- accettazione tacita di eredità - trascritta a Padova il 24.01.2024 ai nn. 2786/1924;
- accettazione tacita di eredità - trascritta a Padova il 6.11.2024 ai nn. 41624/29590;
- accettazione di donazione - trascritta a Padova il 14.04.2000 ai nn. 14754/9164;
- atto di divisione - trascritto a Padova il 14.04.2000 ai nn. 14755/9165.

Per informazioni più dettagliate si rinvia a quanto descritto nella perizia di stima del Dott. Lorenzo Benvenuti.

Notizie ex art. 173 *quater* disp. att. cpc.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli atti amministrativi di edilizia privata reperiti presso la pertinente struttura e con rilevanza sull'immobile in analisi sono:

- Attività Edilizia Libera – COM/2011/29 per installazione dei pannelli solari fotovoltaici, lavori conclusi in data 29.04.2011, come da comunicazione del 06.05.2011 prot. N. 7652 – comunicazione collegata alla pratica n. 2010/569 “Autorizzazione Paesaggistica per installazione pannelli solari.”



b. Permesso di Costruire n. 15/PDC58 Prot. n. 0020362 del 30/11/2015 per Sanatoria per modifiche alle forometrie esterne, realizzazione di una tettoia, demolizione di una pertinenza, trasformazione di alcune partizioni interne (art. 36 DPR 380/2001).

Al termine dell'iter in sanatoria non è stata fatta domanda per il certificato di abitabilità. Successivamente è stato presentato un nuovo Permesso di Costruire - PdC 19/PDC39 rilasciato in data 06.11.2020 - che prevedeva una più consona ripartizione degli spazi interni ed altri interventi. Per la porzione pignorata tale PdC è decaduto e i lavori non sono stati eseguiti.

Vi è corrispondenza fra lo stato attuale e quanto concesso. Tuttavia si evidenzia la necessità di realizzare/completare le seguenti opere:

1. Completare/rifinire la porta fra sub 12 e sub 13 isolando il sub 13 dal sub 9 (come prevede la sanatoria);
2. Consolidare la chiusura dell'apertura esistente fra sub 11 e sub 10;

Con riguardo al Permesso di Costruire 15/PDC58 la Sovrintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso ha ritenuto che gli interventi effettuati sull'immobile siano compatibili con la valenza paesaggistica dell'area vincolata, ma ha specificatamente chiesto che:

- sia rimossa la tenda tipo "capottina" (riguarda il sub 9 che non compreso nel compendio pignorato);
- sia tinteggiato uniformemente l'edificio, con colore chiaro neutro;
- si metta a dimora, lungo la recinzione e a confine, idonea siepe di specie arbustive autoctone da coltivarsi assicurando il portamento naturale delle piante (non potate geometricamente), per le esigenze di mitigazione finalizzate a migliorare l'inserimento paesaggistico dell'immobile in oggetto, non tradizionale.

Il costo per la messa a dimora della siepe per la porzione di competenza – intervento che prevede una parziale de-pavimentazione – e per realizzare quanto previsto ai punti 1 e 2, è stimato forfettariamente in 4.000,00 €.

Per gli altri interventi descritti nonché per il ripristino dei danni prodotti dall'incendio non vengono determinati i costi in quanto si terrà conto nell'attribuzione del valore dell'attuale stato di manutenzione e conservazione dell'edificio.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio, per il Piano degli Interventi, ricade in zona C1.1 residenziale esterna ai centri urbani. Questa zona comprende aggregazioni edilizie prevalentemente residenziali in contesto periurbano caratterizzato da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali.

Per gli immobili esistenti compatibili con le prescrizioni di zona come quello in esame sono sempre ammesse gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia.

Si evidenzia inoltre che il compendio fra gli altri, ricade sotto il vincolo archeologico dell'agro- centuriato, art. 142 del D.Lgs 42/2004.



Si fa rinvio alla perizia di stima redatta dal Dott. Lorenzo Benvenuti.

*

PREZZO BASE: € 78.000,00 come da perizia di stima e da ordinanza del G.E. 20.11.2024.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 58.500,00).

*

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 23 aprile 2025, 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: € 1.000,00;

DETERMINA

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

- 1) Le offerte vanno presentate in via telematica e valgono le seguenti modalità di presentazione:
 - 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 Astalegal.net Spa e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;
 - 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 AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**, effettuato tramite bonifico bancario **sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net Spa, IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 c/o Banca Sella, causale: “Cauzione E.I. 7/2024 R.G. Trib. PD”**.

2) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure b) va 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).

3) 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 determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

4) 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 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 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 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 Delegato avv. Filippo Pozzato, in Padova, via G. Matteotti n. 27, Tel. 049 8644070, indirizzo mail f.pozzato@studiolegalepozzato.com, e sui siti internet www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, 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.

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, 14 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Filippo Pozzato

