



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: R.G. 15/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Giacomo Scalabrin

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Giacomo Scalabrin, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 – bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 15/02/2023:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. 15/2019 Es. Imm.

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

Ubicazione:

Monselice (PD), via Annibale Mazzarolli n. 9

Qualità:

Il bene in esame è costituito da un'abitazione accostata su tre livelli con scoperto esclusivo sito alla via Mazzarolli n. 9 a Monselice (PD);

Composizione e descrizione:

L'immobile è edificato in ambito residenziale a ridosso della cinta muraria del centro storico del paese, in posizione comoda a tutti i servizi.

Il bene è costituito da un'abitazione accostata sul lato ovest ad altra similare, su tre livelli, con esposizione nord, est e sud: complessivamente lo stato conservativo è risultato più che buono per quello interno, scadente per quello esterno.

Il bene ha la seguente composizione:

- Piano seminterrato composto da cantina/taverna finestrata, disimpegno vano scale, secondo locale accessorio e ripostiglio per complessivi lordi mq. 71,50 ca oltre a portico per mq. 16,50 ca;
- Piano rialzato composto da ingresso – disimpegno – vano scale, soggiorno pranzo, angolo cottura openspace e servizio igienico per complessivi lordi mq. 85,00 ca oltre a poggiolo – veranda d'ingresso per complessivi mq. 2,50 ca;
- Primo piano composto da tre stanze, due servizi igienici e disimpegno zona notte per complessivi lordi mq. 85,00 ca oltre a poggiolo per mq. 4,00 ca.

L'edificio insiste su di una più ampia area urbana coperta e scoperta di catastali mq. 390.

Lo stato di conservazione generale interno dei beni è risultato più che buono, come il livello delle finiture: si noti che internamente l'unità è risultata completamente ristrutturata a partire dal 2006. L'esterno dell'edificio si presenta in cattivo stato di manutenzione (con distacco di intonaci); il manto di copertura è risultato invece

in buono stato (per quanto visibile) in quanto completamente ripassato (come risulta agli atti del Comune). L'area scoperta di pertinenza dell'immobile risulta interamente a verde per lo più ben curata, piantumata e in ordine: la più ampia proprietà esclusiva risulta delimitata da recinzione su muretta o da rete su stanti; si noti che tuttavia la dividente nord-sud del mapp.le (confine ovest) non risulta fisicamente materializzata da alcuna recinzione.

Gli accessi, pedonale e carroio, sono garantiti dalla via pubblica a mezzo di cancelli metallici ad anta manuali.

Regolarità edilizia:

Si evince che l'edificazione dell'immobile risulti anteriore al 01/09/1967. Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie a giustificare lo stato di fatto, pertanto occorrerà presentare una pratica edilizia che rappresenti lo stato di fatto, ove legittimo: nello specifico risulta illegittima e non sanabile la chiusura del porticato al piano seminterrato e la realizzazione di una veranda quale centrale termica in quanto detti manufatti aumentano la cubatura dell'edificio e risultano peraltro realizzati a distanza inferiore a ml. 5 dal confine (chiusura porticato) o a confine (veranda C.T.). Sentito l'U.T.C. ed i competenti uffici, la spesa presunta per pratica edilizia (parzialmente) in sanatoria, sanzioni ed oblazioni, nuovo inserimento in mappa, variazione catastale, stimabili in €. 8.500,00. Risultano anche spese per ripristini abusi non sanabili (rimozione serramenti e verande, installazione portone) stimabili in €. 6.000,00.

Diritto venduto:

I beni risultano catastalmente intestati al sig. _____ proprietario per la quota intera in regime di separazione dei beni.

Descrizione catastale:

I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi, quali risultano dall'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione; l'istanza di vendita fa riferimento all'atto di pignoramento.

NCEU Comune di Monselice (PD) – via Annibale Mazzarolli n. 9

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.	Sup. cat.	Piano
18	678	3	A/2	3	7 vani	€921,88		T - 1
18	678	4	C/6	5		€ 64,40	29 mq.	T

Il fabbricato insiste sul terreno censito al

NCT Comune di Monselice (PD)

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.	Piano
18	678		E.U.		03.90 are		

Confini:

i confini rispetto al NCT:

a nord: strada pubblica via Mazzarolli, ad est mapp. 639, a sud mapp. 641 e ad est mapp. 189.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.):

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato indicato dal C.T.U. come mancata, in quanto in relazione alle disposizioni di legge, l'immobile, per propria natura, non dispone di certificazioni.

Si fa presente che la caldaia e le relative connesse apparecchiature rinvenute in loco servono anche l'adiacente unità immobiliare insistente sul mapp. 189, (estranea alla procedura), la quale dovrà evidentemente staccarsi dall'impianto.

Occupazione:

Al momento della redazione della perizia gli immobili risultavano occupati dalla sig.ra _____ in forza di verbale di separazione dei coniugi con assegnazione della casa familiare (in data 18/12/2014, Rep. n. 72 Trib. di Padova, trascritto il 25/02/2015 ai nn. 767/572): si noti che detta assegnazione risulterebbe opponibile alla procedura ma al momento della redazione della stima, l'immobile risultava in corso di liberazione e ad oggi liberato con consegna delle chiavi al custode.

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:

non presenti.

PREZZO BASE: € 130.000,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 97.500,00);**

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 **27/05/2024 alle ore 11:30** 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 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, 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 effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN IT 20B 02008 12100 000101965593 c/o Istituto Unicredit S.p.A. di Padova, con la causale “E.I. n. 15/2019 – Tribunale di Padova”.

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. 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 maggior 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 Geom. Paolo Rampazzo in data 20/11/2019 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 Professionista Delegato alla Vendita, avv. Giacomo Scalabrin, in Padova via N. Tommaseo, n. 68 (Tel. 049/8752152 – mail studiolegalepd@tiscali.it – PEC giacomo.scalabrin@ordineavvocatipadova.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai siti web indicati nell'ordinanza di vendita: “immobiliare.it”, “idealista.it”, “astalegale.net”, “asteimmobili.it”, “portaleaste.com”, “publicomonline.it”, “fallcoaste.it” e “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.

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 14/02/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giacomo Scalabrin

