



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 336/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Avv. Laura Salmaso

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Laura Salmaso, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 08.11.2023:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 336/2022
- 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:

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà;

UBICAZIONE: Comune di Padova (PD), via Metastasio n. 22

QUALITÀ': n.1 appartamento, n.1 posto auto coperto, su fabbricato condominiale di 3 pianifuori terra oltre un seminterrato il tutto con accesso principale dal civico 22 della via

Metastasio a Padova oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù:¹ Più nello specifico, dal titolo di provenienza, “...la quota proporzionale delle particomuni, comprendenti l'ingresso principale, il vano scala, il corridoio di accesso ai garages, il locale caldaia posto al piano terra fra il sub 1 ed il sub 13..”.

COMPOSIZIONE: La descrizione è conseguente a quanto presente in ultimo titolo abilitativo e/catasto.

Piano secondo lato nord Appartamento (sub 7) in senso orario da sx:

n.1 ingresso di circa mq.6

n.1 cucina di circa mq.10

n.1 bagno di circa mq.4

n.2 camera (in censo “stanza”) rispettivamente di circa mq. 14 e 16

n.1 pranzo (in censo “stanza) di circa mq. 17.

n.1 terrazza di circa 5 mq.

- *Piano seminterrato Autorimessa (sub 14) di circa 14 mq.*

Oltre a spazi comuni.

Gli infissi sono protetti da tapparelle in pvc. I parapetti delle terrazze sono in profilidi metallo semplici. La pavimentazione degli esterni è in autobloccanti di calcestruzzo pigmentato.

L'unità in appartamento versa invece in pessime condizioni, impiantistiche, in termini di finiture e sui serramenti.

Impianti elettrici ed idraulici sono del tipo sottotraccia, con riscaldamento centralizzato/condominiale (nuova caldaia), boiler elettrico per la produzione di acqua calda (non funzionante) e unità di condizionamento a split(non funzionante).

Si rileva altresì la presenza di infiltrazioni meteoriche da copertura (in carico in quota al condominio).

Quanto alla composizione del Compendio: superficie lorda commerciale pari ad arrotondati 94 mq. comprensiva delle superfici omogeneizzate del terrazzo dell'autorimessa.

Condominio: Le unità oggetto della presente formano parte di un compendio amministrato incondominio denominato “condominio Pioppi”.

L'amministratore protempore risulta essere alla data odierna La Venturini Amministrazioni Condominiali di Vania Venturini con sede operativa in ViaGiorgione, 58 ad Albignasego (PD).

Per quanto possa occorrere si rileva che l'amministratore ha indicato verbalmente incidenza di costi medi annui attesi per unità (comprensiva di quanto riscaldamento) in euro 2.500 anche in considerazione dei lavori di efficientamento energetico recentemente sostenuti dal Condominio che hanno visto la sostituzione anche della caldaia condominiale oltre alla realizzazione del già citato cappotto termico leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il lotto di vendita risulta alla data della perizia così censito e composto:

- 1) Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO METASTASIO n. 22 Piano 2, foglio 188, mappale 45, **sub 7**, Zona 2 Cat.A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, rendita euro 916,71;
- 2) Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO METASTASIO n. 22 Piano T, foglio 188, mappale 45, **sub 14**, Zona 2 Cat.C/6, Classe 8, consistenza 14 m2, rendita euro 74,47; insistenti su terreno così censito:
- 3) Nct, PADOVA (PD), foglio 188, mappale 45, Ente Urbano di censuarie 7 are.

correttezza dell'accatastamento

Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di:

- lievi difformità planimetriche interne (nicchia fra bagno e camera).

L'aggiornamento catastale permarrà a carico dell'acquirente i beni con costi tecnici da considerarsi compresi in quelli conseguenti alla sanatoria edilizia indicati in successivo capitolo.

storia catastale dei beni

Le attuali unità catastali derivano da:

quanto al catasto fabbricati (sub 7 e 14)

- 188/45/7 e 14 | Variazione del 31/10/2013 Pratica n. PD0404238 in atti dal 31/10/2013 bonifica identificativo catastale (n.347578.1/2013 e 347585.1/2013) conseguenti alla soppressione della particella Nceu sez. G foglio 6 particella 477 subb 7 e 14 (oltre altri estranei) per allineamento mappe;

- G/6/477/ 7 e 14 | Impianto meccanografico del 30/06/1987

quanto al catasto terreni

- 188/45/ 700 mq | Impianto meccanografico del 01/01/1969

OCCUPAZIONE: In fase di liberazione.

REGOLARITA' EDILIZIA Per quanto ricavato dalle informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale e la documentazione estratta le unità immobiliari di cui alla presente sono state oggetto delle seguenti attività edilizie:

licenza edilizia n. 1339/62;

licenza edilizia in variante n. 673/63;

In relazione ai titoli sopraelencati si rilevano:

Lievi difformità interne;

REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

La conformazione urbanistico-edilizia prevede la redazione di pratica in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario i beni. I costi presunti assommano a forfettari 6.000,00 comprensivi dell'aggiornamento catastale e della sanzione amministrativa.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Considerato che trattasi di beni immobili finiti, insistenti su terreno pertinenziale di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e con superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati, ai sensi dell'art.30, comma 2 del D.p.r. 380/2001 viene meno la necessità dell'allegazione del Certificato di destinazione urbanistica dell'area al momento del trasferimento del bene. Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente zonizzazione di Piano degli interventi:

- ZTO B3 residenziale di completamento a media densità normato in via prevalente dall'articolo 18 delle NTO.

Attestazione di prestazione energetica

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Nella fattispecie è altresì da rilevare che l'unità è priva degli impianti e pertanto l'Attestazione non risulta possibile.

È tuttavia parere di chi scrive, considerate le caratteristiche degli involucri edilizi, che le unità del presente lotto possano ragionevolmente avere una classe energetica fra **F** e

G.

Per quanto qui non riportato ci si richiama integralmente alla relazione di stima del 28 agosto 2023 dell'Arch Fabrizio Fontana.

Prezzo base: € 75.000,00 (settantacinquemila) come da stima; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE offerta minima pari a € 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta);

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 **30 maggio 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 www.fallcoaste.it (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

- 2) All'offerta vanno allegati:
- a) documento di identità in corso di validità e codice fiscale 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 del Giudice Tutelare;
 - e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi 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 per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a **“Tribunale di Padova”** avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593** c/o **Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova**, causale: **CAUZIONE EI 336/2022**.
- 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 della vendita www.fallcoaste.it (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 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 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 Delegato, Avv. Laura Salmaso, sito in Ponte San Nicolò, viale del Lavoro n.36, recapito telefonico: 049.719098, indirizzo email: avv.laurasalmaso@gmail.com, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannuci.it", nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.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 ,28 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Salmaso