



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 94/2022 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott. Roberto Mometto

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Roberto Mometto, nominato Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento datato 10.04.2024,

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. **94/2022 RG. 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

Diritto venduto: intera piena proprietà.

Ubicazione: Padova (PD), Zona Pontevigodarzere, Via Guercino n. 25.

Descrizione: porzione di un edificio bifamiliare a due livelli (piano terra e primo) oltre al cortile – giardino. L'appartamento che occupa quasi per l'intero il piano terra è così

suddiviso: ingresso – soggiorno, ripostiglio, pranzo, cucina, corridoio, bagno, ripostiglio (attualmente adibito a bagno), n. 2 camere; con accesso dall'esterno n. 2 ripostigli di cui n. 1 adibito a centrale termica; autorimessa composta da un unico vano, attualmente inglobata nel salotto.

Descrizione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Padova (PD):

| Fg | Part. | Sub | Indirizzo | Piano | Categoria | Classe | Cons. | Superficie catastale | Rendita euro |
|----|-------|-----|----------------------|-------|-----------|--------|----------|----------------------|--------------|
| 13 | 133 | 7 | Via Guercino n. 25 | T | A/2 | 2 | 7,5 vani | 137/123 mq | 1.007,09 |
| 13 | 133 | 8 | Via Guercino n. 23/B | T | C/6 | 6 | 18 mq | 22 mq | 69,72 |

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita:

N.C.T. del Comune di Padova (PD), Fg. 13, part. 133, Ente Urbano, sup. are 5.50.

Confini:

- **bifamiliare (part. 133)** da Nord in senso orario: Via Alessandro Vittoria, Via Guercino, part. 513,511, 512, 132 tutte del fg. 13 CT di Padova;
- **compendio in vendita (sub 7 e sub 8)** da Nord in senso orario: sub 9 e sub 10 della part. 133, Via Guercino, part. 513, 511, 512 tutte del fg. 13 CT di Padova.

Regolarità edilizia:

L'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Licenza Edilizia n. 19 prot. 770 in data 16.03.1961 e rilasciata in data 16.03.1961 e con variante Reg. n. 1198 prot. 49717/1964 del 14.01.1965 per la realizzazione dell'attuale fabbricato.
- ✓ Condono Edilizio n. 63258/1986 ottenuto con concessione in sanatoria n. 25820/1986 del 21.01.2020.
- ✓ Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata in data 06.05.2020, prot. SUAP n. REP_PROV_PD/PD -SUPRO/0067072 in data 08.05.2020, all'epoca il fabbricato era composto da un solo appartamento (sub. 6), su due piani, e una sola autorimessa (sub. 2).

- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (SCIA) in sanatoria presentata in data 14.11.2020, prot. SUAP n. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0199017 in data 23.11.2020. Sanatoria dell'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (D.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016). Le difformità sanate consistevano nella diversa distribuzione dei divisori interni, nell'eliminazione della scala interna di accesso al piano primo, in lievi modifiche ai fori esterni, in un leggero spostamento della posizione del solaio tra il piano terra ed il piano primo. Il fabbricato ritorna ad essere composto di due appartamenti separati, anche catastalmente.

Rispetto alla SCIA, si rilevano le seguenti difformità:

1. il locale (sub 8) adibito ad autorimessa è stato incorporato al salotto;
2. il portone dell'autorimessa è stato sostituito con una finestra vetrata;
3. il ripostiglio interno all'abitazione è stato trasformato in piccolo bagno.

La difformità relativa alla soppressione dell'autorimessa non può essere sanata e pertanto è necessario effettuare il ripristino riportando il fabbricato allo stato di progetto, realizzando la parete divisoria, ripristinando l'originaria apertura e quanto serve allo scopo. Il bagno potrà probabilmente essere condonato previa verifica dei collegamenti fognari e delle dimensioni. In alternativa potrà essere oggetto di ripristino. Il costo, compreso di oneri, corrispettivi, oblazioni e compensi professionali, è stimato in euro 8.000,00.

Occupazione: occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE € 120.000,00 (centoventimila/00); come da stima del CTU.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA PARI A € 90.000,00**).

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 **31.07.2024 alle ore 15:00** 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 € 2.000,00 (duemila/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.garavirtuale.it (GRUPPO EDICOM S.P.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15 con l'avvertenza che 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 del gestore della vendita telematica, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.
- 2) all'offerta vanno allegati:
 - a) se il soggetto offerente è persona fisica: documento di identità in corso di validità e del 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 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 del Giudice Tutelare;
 - e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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 o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Gruppo Edicom S.p.a.”** – Banca Sella S.p.a. – avente il seguente **IBAN IT 02 A 03268 12000 05291 4015770** specificando nella **causale “EI 94/2022 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 di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 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 D.P.R. 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 D.M. n. 32 del 2015).

4) l'offerta e 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).

5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 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 successivamente; 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 (ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione). 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 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 la 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 **Dott. Lorenzo Benvenuti del 14.10.2020**, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese

condominali 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 urbanistico - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della 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 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, **Dott. Roberto Mometto** in Padova, Via Cardinale Callegari n. 50 Tel. 049/8873964 – Fax 049/704389 – indirizzo mail mometto@unidepa.it,

oppure essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.asteannunci.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.falcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e www.idealista.it nonché 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, 30.04.2024

Il Professionista Delegato

Dot. Roberto Mometto

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Roberto Mometto', written over the typed name.