



TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: R.G. 42/2023**

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 24/01/2024:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. 42/2023 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:**

Camposampiero (PD), via Pietro Mascagni n. 4

**Qualità:**

Il bene pignorato consiste in una porzione di bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra e uno interrato con relativa area scoperta di pertinenza e garage interrato indipendente;

**Composizione e descrizione:**

L'immobile è edificato in zona periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale, comoda ai servizi.

La costruzione risale al 1982. Nell'anno 2000 è stata sottoposta ad alcune migliorie quali la sostituzione di alcuni pavimenti e di alcune porte interne e l'inserimento delle inferriate, per cui la condizione generale risulta discreta. Tuttavia si sono riscontrati dei deterioramenti sui telai degli infissi e sulle tapparelle, oltre che punti di infiltrazioni lungo i muri perimetrali e la presenza di muffa in alcuni locali e crepe lungo alcune pareti.

La distribuzione degli ambienti è omogenea e confortevole.

Il piano terra si compone di:

- un ingresso nel soggiorno con zona pranzo e salotto parzialmente separato da una parete vetrata, di mq. 22,64, una cucina abitabile di mq. 12,00 affacciata sul giardino lato Nord, il vano scala verso il primo piano e verso il piano interrato di mq. 6,20; dal soggiorno, di fianco al vano scala, si accede alla zona di servizio composta da: un disimpegno di mq. 11,85, un locale lavanderia di mq. 6,17, un servizio finestrato con doccia di mq. 3,00, un ripostiglio con accesso diretto al giardino di mq. 5,52, uno studio (h. m. 2,20), di mq. 15,73;
- il primo piano si compone di un disimpegno di mq. 8,90 da cui si accede a due camere affiancate, una di mq. 12,47 e una di mq. 12,90 con poggiolo ad angolo di mq. 5,12 in cui è stata rifatta la pavimentazione, ed a due bagni affiancati finestrati,

di cui il più grande di mq. 6,50 con vasca e l'altro di mq. 3,60 con doccia, e ad una terza camera di mq. 16,96 dotata di poggiolo di mq. 2,16;

- il piano interrato, di dimensioni ridotte rispetto al piano terra si compone di: ampio locale adattato a taverna di mq. 34,41 con caminetto funzionante, un locale cantina di mq. 12,00, un locale ad uso cucina con ripostiglio ricavato dietro il vano scala di totali mq. 11,41. Gli ambienti sono dotati di bocche di lupo. Le pareti dei locali della taverna sono parzialmente rivestite di perlinatura in legno verniciato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, risalenti all'epoca di costruzione; le tapparelle sono in materiali plastico, originali.

Tutte le aperture verso l'esterno sono dotate di inferriate.

La porta di ingresso si trova all'interno di una "bussola" di vetro e alluminio, regolarmente denunciata nel 1991.

Il soffitto della zona giorno è dipinto con pittura tipo "marmorino".

I pavimenti del piano terra sono stati sostituiti all'epoca dell'attuale compravendita (anno 2000). I restanti pavimenti, quelli del piano interrato in cotto e quelli del primo piano prevalentemente in liste di legno risalgono alla costruzione iniziale (1982).

La proprietà si completa con un garage interrato (h. m. 2,10), con accesso carraio riservato, dotato di cancello automatico e una corsia con la rampa di discesa verso il locale. Il garage è dotato di impianto elettrico e idrico.

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, con produzione di acqua calda sanitaria. Sono inoltre installati e funzionanti due impianti di condizionamento.

**Regolarità edilizia:**

Ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni, l'immobile è da ritenersi in regola.

**Diritto venduto:**

Il coniuge dell'esecutato è comproprietario per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale.

**Descrizione catastale:**

**CF Comune di Camposampiero (PD) – via Pietro Mascagni n. 4**

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.	Sup. cat.	Piano
17	1098	5	A/7		Vani 9	€. 1.045,83	Mq. 263, escluse aree scoperte mq. 259	PS1-T1
17	1373		C/6		Mq. 28	€. 52,06	Mq. 34	PS1

Il fabbricato insiste sul terreno censito al

**CT Comune di Camposampiero (PD)**

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.	Piano
17	1098		EU		Are 2.40		
17	1373		EU		Are 3.20		

**Variazioni catastali:**

vedere i dettagli in perizia.

**Confini:**

Confini proprietà: Nord mapp. strada via Pietro Mascagni; Est mapp. 1016, mapp. 1018; Sud mapp. 1296; Ovest altra ditta, mapp. 1372.

Confini abitazione: Nord, Est e Sud mapp. 1373; Ovest altra ditta.

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

Nella perizia manca un riferimento di attestazione di prestazione energetica.

**Occupazione:**

L'immobile è abitato dalla proprietà.

**Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:**

non presenti.

**PREZZO BASE: € 205.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 153.750,00);**

**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 **18/09/2024 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 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. 42/2023 – Tribunale di Padova”, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all’acquisto, salvo maggior danno;
- 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](mailto: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 accompagna 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 Ing. Maria Cristina Gasparetto in data 11/12/2023 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](mailto:studiolegalepd@tiscali.it) – PEC [giacomo.scalabrin@ordineavvocatipadova.it](mailto: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](http://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 15/05/2024

*Il Professionista Delegato*

Avv. Giacomo Scalabrin

