



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: ES. imm. n. 75/21 riunita alla n. 151/22

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Alice Lin

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Alice Lin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Amenduni con ordinanza del 15/2/2023,

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. ES. imm. n. 75/21 riunita alla n. 151/22,
- Vista l'ordinanza del GE 12/12/2023 integrativa e modificativa dell'ordinanza di vendita che ha disposto la modalità sincrona telematica,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 4

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO 1

DIRITTO VENDUTO: Piena Proprietà.



UBICAZIONE: 35020 Codevigo (PD), via Quarrin n. 7.

QUALITA': fabbricato residenziale unifamiliare di tipo civile abitazione, di due piani fuori terra, con attiguo ed aderente corpo di fabbrica destinato a magazzini e con cortile pertinenziale in comune.

COMPOSIZIONE:

Abitazione: al Piano Terra (H ml 2,95): vano d'ingresso di circa mq 11,00, tinello di circa mq 16,00 finestrato, vano-scala con sottoscala e disimpegno di circa mq 11,00 finestrato, camera di circa mq 16,00 finestrata, wc di circa mq 6,50 finestrato, cucina di circa mq 16,00 finestrata, vano cottura di circa mq 9,00 con finestra e porta-finestra, sala da pranzo (H ml 2,80) di circa mq 38,00 finestrata, cantina di circa mq 14,50 finestrata, ripostiglio di circa mq 13,50 con finestrella; al Piano Primo (H ml 2,90): disimpegno di circa mq 15,50, camera di circa mq 16,00 finestrata, camera di circa mq 16,00 finestrata, altra camera di circa mq 16,00 finestrata, wc con anti di circa mq 6,50 finestrato, ripostiglio di circa mq 9,00 finestrato, poggiolo di circa mq 4,50, porticato (H ml 3,00 più zona sottotetto) di circa mq 16,00;

Fabbricato a magazzini: magazzino/deposito al piano primo di ml 6,90 x 9,80 finestrato e al grezzo (H media ml 3,10), altri n. 4 magazzini al piano terra: magazzino di circa ml 8,00 x 5,00 finestrato con wc di circa mq 4,50 finestrato (H ml 2,75), magazzino di circa mq 35,00 (H max interna ml 4,80, H dichiarata catastalmente: h 2,75); magazzino di circa mq 32,00 finestrato (H ml 2,75), magazzino di circa mq 34,00 (H ml 2,75), sottotetto catastalmente censito magazzino-deposito (H dichiarata: hm 2,00 ml) di circa mq 71,00;

Cortile comune: mq 390,00.

Per un Totale di Mq Commerciali 343,00.

DESCRIZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405 sub. 2:
Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 11 vani – Superficie



Catastale Totale 255 mq, Totale escluse aree scoperte 249 mq - Rendita Euro 823,75 -
Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T-1.

**CATASTO FABBRICATI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 340 sub. 3
graffato mappale 405 sub. 3:** Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) - Classe 1 –
Consistenza 312 mq - Superficie Catastale Totale 310 mq - Rendita Euro 451,18 - Indirizzo
VIA BOTTI n. 40 piano: T-1.

L'immobile A/2 di cui al Fg. 31 – mapp. 405 sub. 2 è eretto sul terreno censito:

Catasto Terreni: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405, Ente Urbano,
Superficie 07 are, 20 ca.

L'immobile C/2 di cui al Fg. 31 – mapp. 340 sub. 3 graffato mapp. 405 sub. 3 è eretto: parte
sul predetto terreno censito: **Catasto Terreni: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 -
mappale 405,** parte sul terreno censito: **Catasto Terreni: Comune di Codevigo (PD),
Foglio 31 - mappale 340,** Ente Urbano, Superficie 14 are, 00 ca.

Il cortile in comune ai suddetti fabbricati è censito:

**CATASTO FABBRICATI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405 sub. 1:
B.C.N.C.,** Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano: T.

Altresì il fabbricato a magazzino di cui al Fg. 31, mapp. 340/3 graffato mapp. 405/3 detiene
proporzionale quota indivisa sullo scoperto censito al Catasto Fabbricati: Comune di
Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 340 sub. 1: B.C.N.C., Indirizzo VIA BOTTI n. 40 piano:
T (derivante dalla soppressione dell'originario mapp. 190 sub. 1 giusta Variazione del
09/05/2013 prot. n. PD0107669 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n.
71779.1/2013, a sua volta derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal
26/06/1997 n. 11620.4/1997).

VARIAZIONI CATASTALI:



CATASTO FABBRICATI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405 sub. 2: riviene dalla soppressione dell'originario mapp. 47 sub. 2 giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107665 in atti dal 09/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71777.1/2013), a sua volta derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 (n. 11620.1/1997); è intercorsa Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di Superficie.

CATASTO FABBRICATI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 340 sub. 3 graffato mappale 405 sub. 3: riviene dalla soppressione del mapp. 190 sub. 3 graffato mapp. 405 sub. 3 giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107669 in atti dal 09/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71781.1/2013), a sua volta derivante dalla soppressione del mapp. 47 sub. 3 graffato mapp. 190 sub. 3 giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107665 in atti dal 09/05/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 71778.1/2013), quest'ultimo derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 (n. 11620.5/1997); è intercorsa Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di Superficie.

Catasto Terreni: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405, E.U. di are 07.20, deriva da: Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD00107664 in atti dal 09/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7434.1/2013) con la quale è stato soppresso l'immobile Fg. 31, mapp. 48, E.U. di are 7.20.

Catasto Terreni: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 340, E.U. di are 14.00, deriva da: Tipo mappale del 03/09/2003 prot. n. 3747 in atti dal 03/09/2003 (n. 21313.1/2003) con il quale sono stati variati gli immobili Fg. 31, mapp.li 46 e 48.

CATASTO FABBRICATI: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31 - mappale 405 sub. 1 B.C.N.C., deriva dalla soppressione dell'originario mapp. 47 sub. 1 giusta Variazione del 09/05/2013 prot. n. PD0107665 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 71776.1/2013, a sua volta derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 n. 11620.2/1997.



CONFINI:

L'immobile abitativo censito al C.F.: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31, mappale 405 sub. 2 confina per tutti i lati, tramite muro perimetrale, con il cortile pertinenziale mapp. 405/1 b.c.n.c., salvo nell'angolo nord-ovest ove confina con l'attiguo immobile C2 di cui al Fg. 31, mapp. 405/3 graffato 340/3;

l'immobile a magazzino/deposito censito al C.F.: Comune di Codevigo (PD), Foglio 31, mappale 340 sub. 3 graffato mappale 405 sub. 3 è unito nell'angolo sud-est al precedente fabbricato abitativo, confina ad ovest con immobili simili di cui al mapp. 340 sub. 2, proprietà Martin Graziano, a nord con scoperto di cui al mapp. 340 sub. 1 e piccola parte con mapp. 340 sub. 2, a sud e ad est con cortile pertinenziale mapp. 405 sub. 1 b.c.n.c. (salvo un piccolo tratto sud ove confina con mapp. 340/1 e l'angolo sud-est ove confina con l'abitazione).

I terreni su cui insistono i predetti fabbricati, ovvero C.T. del Comune di Codevigo (PD), Fg. 31, mapp. 405 e mapp. 340, considerati in unico corpo, confinano a nord e ad ovest con mappale 46 ovvero terreno agricolo di proprietà Martin Graziano, ad est con strada via Quarrin, a sud in parte con area scoperta di cui al mapp. 49 proprietà consorziale Consorzio Sesta Presa e in parte con canale consorziale.

OCCUPAZIONE:

L'immobile è attualmente occupato da uno degli esecutati.

NOTIZIE EX ART. 173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

I fabbricati in oggetto sono stati costruiti in data anteriore all'1 settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Codevigo non sussistono pratiche, provvedimenti autorizzazioni, ecc. edilizi relativi alla costruzione dei fabbricati in oggetto, salvo esservi una:



Comunicazione di Inizio Lavori n. 8313 dell'08/10/2014, asseverata dal geom. Panizzolo Guido di Codevigo, per intervento di manutenzione straordinaria della copertura di fabbricato esistente.

Le unità immobiliari venivano dichiarate al Catasto Fabbricati, ovvero costituite il 26/06/1997 con planimetrie che risultano le ultime in atti del Catasto.

Confrontando lo stato attuale dei immobili/luoghi con la situazione catastale (elaborati planimetrici, schede catastali) la scrivente rileva alcune difformità forometriche e di altezza. Si ritiene, pertanto, opportuno che l'attuale situazione denunciata al catasto vada aggiornata attraverso la presentazione di una pratica docfa.

L'aggiudicatario dei beni, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato catastale degli immobili.

Secondo C.D.U., rilasciato dal Comune Codevigo (PD) il 06/07/2021, prat. n. 2021-07299, i terreni su cui insistono gli immobili in oggetto: C.T. del Comune di Codevigo, Fg. 31, mappale 405 e mappale 340, ricadono in Zona "E3" (agricola) secondo P.R.G. vigente, di cui al Titolo IV° - Capo I° - Sezione I^, art. 15 delle N.T.A. del P.R.G., zona inoltre assoggettata ai seguenti vincoli e fasce di rispetto in base al P.A.T. approvato: Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. C), Vincolo sismico D.P.C.M. n. 3274/2003, Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Pericolosità idraulica – Pericolo moderato; Fasce di Rispetto: Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D. 25 luglio 1904, n. 523; D.Lgs 152/2006 – art. 115).

Prezzo base: €. 72.000,00 (settantaduemila/00) come ridotto a seguito di precedenti esperimenti; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 54.000,00 (cinquantaquattromila/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 di

mercoledì 4 dicembre 2024 alle ore 14:30

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 (mille/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 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 quantomeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **Gruppo Edicom s.p.a. c/o Banca Sella S.p.a. alle coordinate bancarie IBAN IT02A0326812000052914015770, causale: Cauzione E.I. n75/2021 R.G. TRIB.PD.**

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 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 Custode Delegato avv. Alice Lin, in Padova, Galleria Borromeo n. 3, Tel. 049.656613, indirizzo mail alice.lin@avvocatolin.it, oppure essere **assunte sui seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.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, 1 agosto 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Alice Lin

