



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare :**R.G. Es. Imm. 325/2019**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Professionista Delegato : **Avv. Elisabetta Manera**

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Elisabetta Manera, nominata custode Giudiziale con provvedimento del 26.11.2019 e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Antonia Maiolino con provvedimento del 10.11.2020,

- vista l'ordinanza di vendita in pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 325/2019 e l'ordinanza del 29.10.2024, che integra la precedente, con cui è stato disposto che la vendita avvenga con modalità sincrona telematica,
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c

FISSA LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA 3° ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto :

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà .

Ubicazione: Comune di Correzzola (PD), Via Tasso n.47/a;

Descrizione: *L'abitazione* è un villino composto al piano terra da: ingresso, zona giorno con cucina – pranzo soggiorno (laboratorio), corridoio quattro vani, un bagno ed un





garage; al primo piano mansarda composta di due grandi locali, corridoio ed un bagno, con terrazza scoperta di circa mq.93,00.

Il magazzino è corpo di fabbrica rettangolare a piano terra della superficie di c.a mq.152.

Il terreno agricolo è un appezzamento di terreno di forma trapezoidale a confine con area sud dell'area scoperta di pertinenza dei fabbricati, incolto, di circa mq 1.475.

Descrizione catastale:

Immobili:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Correzzola (PD) , **Fg. 45** :

Mapp	Sub	Cat.	Classe	Cons	Ubicazione	Sup. catastale	Rendita
631	2	A/7	1	Vani 8,5	Via Tasso P. T-1	Totale : 237mq Totale escluse aree scoperte : 223 mq	€ 790,18
631	3	C/6	1	20 mq	Via Tasso P. T	Totale: mq 23	€ 24,79
631	4	C/2	2	106 mq	Via Tasso P.T	Totale mq 123	€ 131,39

Trattasi di immobile eretto sull'area di cui al Catasto Terreni del medesimo Comune, foglio 45, mappale 631, Ente Urbano, **di Ha 0.10.70.**

Terreno:

Nuovo Catasto Terreni: Comune di Correzzola (PD), **Fg. 45:**

Mapp. 630 di Ha 0.14.75- Seminativo- **Cl. 2** - RD. € 13,33- RA. € 7,62 -

Orientamento e Confini :

Il Lotto 1 complessivo confina come segue:

Strada arginale canale Rebosola (Via Tasso), mapp. 88, mapp.388, mapp. 331.





Stato dell'immobile: libero.

Notizia ex art. 173 quater Disp. Att. c.p.c. :

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la consulenza tecnica estimativa del C.T.U. Geom. Sandro Simonelli in atti , da cui risulta :

- **Concessione Edilizia n. 560 del 31.07.1982** e successiva variante **n.874 del 25.02.1986** rilasciata per ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato sito in Correzzola Via Tasso sul terreno censito Sez. U al Fg. 45, mapp. 195- 256;
- **Concessione Edilizia n. 629 del 09.07.1983;**
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 204 del 04.10.1991** rilasciata per costruzione fabbricato ad uso adiacenze esterne sito in Correzzola Via Tasso sul terreno censito al Fg. 45 mapp. 256-260-195;
- **Concessione Edilizia n.1618 del 12.11.1993** relativa ad ampliamento di un fabbricato esistente per ricavare degli annessi rustici sito in Correzzola Via Tasso sul terreno censito al Fg. 45 mapp. 195-156;
- **Abitabilità richiesta in data 16.12.2004** che deve intendersi rilasciata per maturazione del così detto “ silenzio assenso”.
- **Certificazione energetica Lotto:**

Gli immobili in oggetto non dispongono di certificazione energetica. Alla luce di quanto accertato è ragionevole ipotizzare un classe energetica nella fascia più bassa “**Classe G**”.





- **Vincoli:** si segnala il vincolo per destinazione d'uso con Comune di Correzzola e precedenti proprietari con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicolò Noto del 03.01.1992, Rep 31790 e trascritta a Padova il 06.03.1992 al R.G. n. 7018 e al R.P. n.5018.
- Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Correzzola sono state riscontrate alcune difformità:
- Il villino verosimilmente utilizzato in modo promiscuo sia come laboratorio sia come abitazione, rispetto alle autorizzazioni risulta difforme nella destinazione dei locali, nella loro distribuzione e nella forometria dei prospetti: nell'abitazione la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo è stata demolita ed i due piani ora sono collegati da una scala esterna scoperta; al piano terra la distribuzione interna degli spazi è variata a seguito di diversa disposizione delle pareti divisorie e variata la destinazione d'uso di alcuni vani; variata anche la distribuzione degli spazi del primo piano dove non è presente la scala interna e sono state ricavati più locali con pareti in cartongesso. Variata anche la forometria sui prospetti esterni, solo il prospetto sud è conforme a quanto autorizzato. In adiacenza al prospetto est è stata realizzata abusivamente una baracca che funge da collegamento tra l'abitazione e il magazzino adiacente. Le difformità interne e forometriche potranno essere sanate. La baracca abusiva coperta con lastre eternit, dovrà essere demolita con smaltimento eternit. Il box in lamiera presente al





magazzino dovrà essere smontato e rimosso.

- Il magazzino utilizzato in modo promiscuo sia come laboratorio sia come abitazione, è edificato in modo difforme rispetto al progetto autorizzato. Una parte è stata edificata abusivamente; variata anche la distribuzione degli spazi interni, la posizione di pareti divisorie e la forometria.
- **Il totale dei costi complessivi** presumibili (comprensivi di oneri, spese tecniche, catastali ecc.) per la regolarizzazione sia della parte abitativa sia del magazzino sono stimabili in circa € **4.000,00**. I costi per la demolizione e smaltimento della baracca abusiva di collegamento, della porzione abusiva di magazzino (smaltimento e ripristino) e dello spostamento del box in lamiera, sono forfettariamente stimabili in € **5.000,00**.

AL PREZZO BASE D'ASTA di : € 63.000,00, ex art. 568 c.p.c.; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 47.250,00).

FISSA

per la deliberazione delle offerte e / o per la gara tra più offerenti la data del **05.02.2025** alle ore **10.00** 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** (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 **www.spazioaste.it** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

2) All'offerta vanno allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e/o 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 o superiore al 10% del prezzo offerto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN: **IT20 B0200812100000101965593, c/o Istituto Unicredit, Ag. di Via Trieste 51, Padova,** specificando nella causale “ **POSIZIONE 201900032500001 versamento cauzione**”.

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).

- Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.

5) 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 punto; in casi 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 istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora 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 ad una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanze di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purchè 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 a cui si accompagni 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).

6) 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 dell'emissione del decreto di trasferimento. In caso di vendita ad opera del 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 prezzo sarà dovuto al Delegato.

In caso di 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 gare 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, 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 a nessun tipo di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza delle qualità . Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza delle qualità o difformità della cosa venduta , oneri di qualsiasi genere- ivi compreso, 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.

Si fa avviso che in base all'art. 508 c.p.c. nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratorio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

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 dell'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 dalla 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, purchè 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 in base all'art. 2, comma 7 del D.M. 227 / 2015 la metà del compenso del Delegato alla vendita relativo alla fase del 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 a cura e spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni e l'esame della perizia possono essere assunte ed effettuate presso lo studio del **Professionista Delegato Avv. Elisabetta Manera, in Padova (PD), Corso Milano n. 81, tel. e fax 049/657932, e-mail : avv.elisbettamanera@libero.it** – (per informazioni telefoniche dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.00) oppure è possibile consultare ed estrarre copia dell'elaborato peritale e dei relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi dai seguenti siti web: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it -

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra anche attraverso il link collocato sul sito www.tribunale.padova.it.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario dei compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, li 06.12.2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Elisabetta Manera

