



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 264/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Sara Barollo

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Sara Barollo, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Amenduni con ordinanza del 13.09.2023:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 264/2022.
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 2

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO: Immobile sito in Comune di Cittadella (PD), via San Feliciano, 19 – loc. Maso.

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà 1/1.

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale ad uso residenziale, situata nella porzione intermedia della multiforme sequenza compositiva del fabbricato, dotata di scoperto esclusivo, ubicato in un contesto urbano periferico a bassa densità edilizia, posto a nord-est del centro comunale.

L'abitazione si sviluppa principalmente al piano terra con sovrapposti locali di servizio, raggiungibili esternamente solo mediante scala a pioli. La proprietà è completata dall'antistante cortile di accesso esclusivo sul fronte strada di mq 33,00 circa, in parte asfaltato, che conduce nel portico prospiciente l'abitazione, ove è altresì presente una costruzione metallica indipendente ad uso garage.

L'abitazione risulta così composta: portico d'ingresso, ingresso, bagno (autorizzato come lavanderia) e cucina (autorizzata come bagno), salotto (autorizzato come camera) ed altra camera comunicante, nonché ulteriore salotto e retrostante ripostiglio comunicante con accesso indipendente esterno (rispettivamente autorizzati come cucina e cucinino), il tutto per una superficie lorda complessiva di 93,20 mq circa, oltre antistante cortile esclusivo retrostante scoperto meridionale di 82,00 mq circa.

Il luogo, obsoleto, si presenta in carente stato di manutenzione e necessita di un consistente intervento di manutenzione straordinaria con conseguente adeguamento impiantistico.

Identificazione catastale: N.C.E.U. Comune di Cittadella (PD), via San Feliciano, 19 (in catasto 17) – loc. Maso, piano T-1-2:

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
24	113		A/3	1	V 5,0	387,34

Appartenente al fabbricato eretto sull'area distinta al C.T.: Comune di Cittadella (PD):

Fg.	Mapp.	Qual. - Classe	Sup.	R.D.	R.A.
24	113	Ente Urbano	Are 01.88		

Oltre alle proprietà comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

Confini dell'intero lotto: partendo da nord in senso orario secondo il catasto terreni: mapp.li 783-138-717-721, stesso Comune e foglio.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:

Sulla base della documentazione messa a disposizione del comune si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del fabbricato, ivi compreso il presente lotto, è antecedente il 01.09.1967;

- che per l'unità in oggetto è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria 91/A/0018 pratica ed n- 90/00730 Prot. N. 1383/91 del 31.01.1991 per lavori di "adeguamento igienico – sanitario di un fabbricato ad uso residenziale";

- dal confronto tra lo stato di fatto la documentazione reperita sono emerse le seguenti discrepanze:

a. lievi difformità interne;

b. vani con destinazione d'uso non conforme allo stato autorizzato;

c. per il fabbricato indipendente ad uso garage non risulta rilasciato alcun titolo legittimante ed è quindi da ritenersi abusivo.

Sulla sanabilità o meno delle difformità rilevate si rimanda alla perizia del CTU nominato (cfr. pg. 11 e 12, paragrafi n. 8 e n. 9).

N.B. L'immobile è stato oggetto altresì di indagine statica che consente, in merito

all'agibilità, di *“escludere la collaudabilità e, a maggior ragione, l'assoggettabilità dell'immobile in parola all'istituto della conformità statica. Quest'ultimo è un allegato obbligatorio per qualunque iniziativa di sanatoria edilizia (cfr. DPR 380/2021 art. 36, laddove naturalmente va verificata la vigenza di regolamenti edilizi comunali a Cittadella ante 1967). Ne deriva anche l'impossibilità, sul piano anzitutto formale, di dichiarare l'agibilità dell'unità immobiliare”*. Si è inoltre appurato che: “anche senza che vi sia pericolo imminente di rovina del fabbricato, il rischio sismico locale dato dalla microzonazione del sito (...), ben sapendo che la macrozona è passata al grado 2 con deliberazione di Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021, prudenza suggerisce di propendere per l'inabitabilità della residenza”.

Per maggiori dettagli si rimanda alla integrazione di perizia in data 29.08.2023 e relativa perizia statica dell'immobile a firma Ing. Ferrarese.

Stato dell'immobile: occupato dai debitori e da un soggetto terzo in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva.

Attestazione prestazione energetica: non vi è attestato di prestazione energetica.

Prezzo base: € 40.000,00 (quarantamilaeuro//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 30.000,00 – trentamilaeuro//00)

FISSA

Rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 (milleeuro//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 **09.07.2025, ore 10.45, 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;

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 (si rappresenta che il Ministero della Giustizia ed il gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il Manuale utente, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica).
- 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 ad almeno il 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie **IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593** c/o Istituto **UNICREDIT BANCA S.P.A – Tribunweb**; beneficiario: **Tribunale di Padova**; causale: **“POSIZIONE 202200026400001 cauzione es. 264/2022 “trib. Padova”**. 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 o nel conto del gestore della vendita telematica, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare l'avvenuto tempestivo accredito.

N.B. La causale dovrà essere riportata così come indicata, ivi compresi maiuscole e spazi.

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 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 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 ASTALEGALE.NET SPA (WWW.SPAZIOASTE.IT), secondo quanto

disposto dall'art. 16 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.

- **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**
- **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.**
- **Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).**
- **L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560/VI cpc.**

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 il Professionista Delegato, avv. Sara Barollo, con studio in Albignasego (PD), Largo Obizzi, 2 int. 3, tel. 049/0991386, indirizzo di posta elettronica: ***studio@avvbarollo.it*** oppure sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita** www.astalegale.net, asteimmoibli.it, immobiliare.it, idealista.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.

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, lì 8 aprile 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Sara Barollo