



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: n. **222/2024**

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

Curatore: **Dott. Francesco Rinaldo De Agostini**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Francesco Rinaldo De Agostini, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 18/02/2025 del G.E. Dott. ssa Rossi Paola;

- vista l'ordinanza del 18/02/2025 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto del presente giudizio;
- visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

PRIMO ESPERIMENTO

dei beni immobili descritti come

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Intera proprietà.

Ubicazione: Comune di Montegrotto Terme (PD), via Mezzavia n. 19.

Descrizione: appartamento con garage, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra, con un sottotetto. L'immobile, denominato Condominio Gardenia, ubicato a SudEst del perimetro urbano e ad Est della ferrovia/stazione ed in prossimità ad essa, collegato con un sottopasso alla strada principale (Viale Stazione) del centro cittadino, a poco meno di un km dal Municipio, ha accesso pedonale e carraio diretto da Via Mezzavia.

L'unità abitativa ed il garage si estendono su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

P.T. (Sl=25,96; h=2,40): Garage;

P.2° (Sl=42,60; h=2,70): Monolocale, Camera, Bagno;

P.2° (Sl=7,62): Terrazza.

Descrizione catastale:

Comune Montegrotto Terme,

Fg. 9, Partic. 1559, Sup. 1232 mq, Qual. Ente Urbano

- Sub. 20, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 2,5 v., R.C. 245,32 , P.2 ,

- Sub. 9, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 21 mq, R.C. 47,72 , P.T .

Regolarità edilizia:

In base alle risultanze dell'indagine dell'Ufficio Accesso Atti del Comune di Montegrotto Terme, l'unità immobiliare ed il condominio di cui alla presente procedura, derivanti da fabbricato esistente ante 01-09-1967, sono stati oggetto di:

- Autorizzazione di demolizione Prot. 95/2118 del 11-02-1995;
- Concessione Edilizia N. 423/94 del 27-05-1995,
- * Concessione in Variante N. 67/96 del 31-07-1996,
- * D.I.A. N. 301/96 presentata il 18-07-1996 (recinzione interna),
- * D.I.A. N. 382/96 presentata il 07-09-1996 (recinzione e accessi fronte-strada),
- * D.I.A. N. 398/96 presentata il 17-09-1996 (variante in corso d'opera),
- * Certificato di Abitabilità N. 423/94 – 67/96 del 26-11-1996.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare con misure interne, alcune parziali per la presenza di mobilio smontato (Appartamento), lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici di progetto autorizzati, salvo:

- 1) al P. 2°: nella Terrazza, che vede le due spallette laterali esterne a SudOvest (con finitura in pietre faccia-vista), arretrate di circa 30 cm, con una leggera diminuzione della superficie calpestabile/lorda;
- 2) al P. 2°: nel Bagno, dove la larghezza risulta di 1,45 m (piastrellato) contro 1,65 m autorizzati, a vantaggio della adiacente Camera, pur senza aumento complessivo di superficie/volume dell'unità;
- 3) al P. T.: nel Garage, che risulta di larghezza 4,02 m contro 3,90 m autorizzati, a svantaggio del Garage a NordEst di altra proprietà, pur senza aumento complessivo di superficie/volume del fabbricato condominiale.

La difformità 2, nonostante la larghezza del Bagno sia inferiore agli attuali minimi di legge previsti di 1,50 m, non costituisce violazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 integrato con la L. 105/2024 art. 34-bis "Tolleranze costruttive"; per sanare tale difformità, come pure la difformità 1, dovrà comunque essere presentata adeguata pratica edilizia correttiva.

La difformità 3 potrà essere affrontata in due modi:

a) considerando che la stessa sembra avere origini fin dalla costruzione (oltre i 20 anni), di concerto con la proprietà del confinante Garage, *regolarizzandola*, dopo rilievo puntuale dello stato dei luoghi, presentando adeguata pratica edilizia correttiva;

b) eliminandola con lavori di ripristino dello stato autorizzato per il singolo Garage pignorato.

La presentazione di pratica edilizia correttiva dovrà essere seguita da nuova Attestazione di Agibilità.

Variazioni catastali: si specifica che:

- Ex Fg. 9, Partic. 772 - altri identificativi non variati:

* Variaz. identificativi per allineam. mappe del 07-04-2010 Prat. PD0093458.

N.B.: A seguito della sanatoria delle difformità riscontrate, dovranno essere aggiornate anche le relative planimetrie catastali con altri possibili dati conseguenti.

Confini:

- Abitazione P.2°: NordOvest- Unità Sub. 21; SudOvest- Scoperto condominiale; SudEst- Unità Sub. 24;

- Garage P.T: NordOvest - Vano scala condom.; NordEst- Garage Sub. 8; SudEst- Portico condominiale;

- Terreno: NordEst- Partic. NCT 5; SudEst- Partic. NCT 143; SudOvest- Via Mezzavia.

Stato dell'immobile: I beni pignorati risultano liberi da persone ed occupati da mobilio ed altri beni in corso di rimozione.

Ulteriori informazioni sullo stato dell'immobile sono presenti nella perizia allegata alla presente.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

Come da perizia di stima si rileva quanto segue.

I beni pignorati includono, ai sensi di legge, la comproprietà delle parti e aree comuni.

Non esistono altri diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato dal CTU.

Dalla documentazione acquisita dal CTU presso amministratore di condominio, a carico dei soggetti esecutati risulta la seguente situazione:

- Spese condominiali Esercizi 2022/23 e 2023/24: € 434,68 e 538,15;
- Spese condominiali Esercizio 2024/25 previsione: € 479,90;
- Situazione debitoria alla data di rilascio della CTU: **972,83 €**;

- Spese straordinarie deliberate: nessuna.

Non sono state rilevate dal CTU altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base d'asta: €. 57.500,00 (cinquantasettemilacinquecento/00), come stabilito nell'ordinanza di vendita. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad €. 43.125,00 – quarantatremilacentocinque/00**);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€. 1.000,00 (mille/00)**;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il giorno **23 luglio 2025 alle ore 10.00** che si svolgerà telematicamente.

Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 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 lavorativo antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

DETERMINA

La modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento delle aste

sono stabiliti con modalità sincrona telematica per la vendita senza incanto.

1) Le offerte vanno presentate in via telematica e valgono le seguenti modalità di presentazione:

- 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.fallcoaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

- all'offerta vanno allegati:

a) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) la documentazione attestante il versamento della cauzione che deve essere di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto ed effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura N.36/000002313 presso la Filiale BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CRED COOP SOC COOP con beneficiario "Tribunale di Padova– E.I. 222/2024" IBAN: IT 96 F089 8212 1000 3600 0002313 , il bonifico dovrà contenere la causale: "Cauzione EI 222/2024 Tribunale di Padova" ;

f) documento d'identità di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);

g) 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);

h) se l'offerente è cittadino di stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) va sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) va 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 seconda 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);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che:

a) 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;

b) 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).

- Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 32/15;

2) 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 presentarsi all'udienza sopra indicata ovvero a presenziarvi con modalità telematiche, 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 personalmente o in via telematica; 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 personalmente o in via telematica;

3) il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine non prorogabile - ma soggetto alla sospensione feriale dei termini - 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 Custode-Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In presenza 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 Custode-Delegato;

Per le offerte telematiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15; SARANNO CONSIDERATE VALIDE SOLO LE OFFERTE PER LE QUALI, AL MOMENTO DI APERTURA DELLA GARA, LA SOMMA VERSATA A TITOLO DI CAUZIONE RISULTERA' EFFETTIVAMENTE DISPONIBILE SUL CONTO DELLA PROCEDURA O IN ALTERNATIVA SUL CONTO DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA.

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 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 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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.

La presente ordinanza e l'avviso redatto dal Custode-Delegato saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

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

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet "*immobiliare.it*", "*idealista.it*", "*astalegale.net*", "*asteimmobili.it*", "*portaleaste.com*", "*publicomonline.it*", "*fallcoaste.it*", "*astegiudiziarie.it*" e "*asteannunci.it*" oppure presso il Professionista Delegato con studio in Padova, via Rezzonico n. 6, telefono 049-8766062, indirizzo di posta elettronica: segreteria@studiodeagostini.it nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche". Il Professionista Delegato è stato altresì nominato custode giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 15 aprile 2025

Il Professionista Delegato

Dott. De Agostini Francesco Rinaldo

