



ORIGINALE

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzione immobiliare: n. **338/2021 R.E.I.** p.u. 213/2023 REI

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Caterina Zambotto**

Professionista Delegato: **Avv. Beatrice Benettin**

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Beatrice Benettin, nominato Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza del 04.04.2022 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato nonché l'ordinanza del 01.12.2023 con la quale è stata disposta la modalità sincrona telematica di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste, visto inoltre il provvedimento 21.12.2023 con il quale è stata disposta la riunione del procedimento n. 213/2023 REI al procedimento n. 338/2021 REI;

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

dei beni immobili descritti come

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** piena proprietà per la quota di 1/1.

**Ubicazione:** Comune di Bagnoli di Sopra (Pd), vi F.Filzi n. 17.

**Descrizione:** porzione di fabbricato bifamiliare in scarse condizioni manutentive, con scoperto pertinenziale e scoperto esclusivo adibito a giardino. L'immobile



abitativo è composto al P.T. da: ingresso, cucina, soggiorno e pranzo; al P.1 da: tre camere, disimpegno, bagno con antibagno. È presente una cantina al P.T. con accesso dal cortile.

**Descrizione catastale:**

*- Catasto Fabbricati, Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via F.Filzi n. 17:*

Foglio	Mapp.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale
29	319	A/2	1	Vani 8,5	Euro 592,63
36	462	F/1	Area urbana	Mq 433	-

*- Catasto Terreni, Comune di Bagnoli di Sopra (PD):*

Foglio	Mapp.	Classe	Superficie
29	319	Ente urbano	Mq 220
36	462	Ente urbano	Mq 433

**Confini**

a nord: via Filzi, a est: mapp. 106, a sud: mapp. 456, a ovest: mapp 463

**Stato dell'immobile:** occupato da parte eseguita

**Notizie 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, con relativi allegati e controdeduzioni, del CTU arch. Luca Baldan, da cui emerge che, in seguito alle ricerche effettuate presso l'Edilizia privata del Comune di Bagnoli di Sopra, risultano – alla data di redazione della perizia di stima – depositate:

- Licenza Edilizia n. 419 del 12.05.1971 per la costruzione di magazzino agricolo;
  - Concessione edilizia in sanatoria 235/86 del 28.11.1995, prot. n. 1542/86 per la sanatoria di costruzione di due ripostigli ed un ripostiglio-pollaio;
  - Certificato di agibilità n. 235/86 del 28.11.1995 pot.n. 1542/86;
- che rispetto gli atti abilitativi il CTU ha riscontrato alcune difformità dal punto di vista distributivo interno e forometrie esterne; al piano terreno: nel locale cantina è



stato ricavato un locale bagno, la porta della cantina risulta di dimensione maggiore, è stata aperta una porta che mette in collegamento il locale cantina e pranzo; è stata demolita la tramezza di divisione tra locale pranzo e soggiorno realizzando un unico vano, la prima rampa della scala che collega il piano primo è stata realizzata a partire dal locale ingresso e non dalla cucina; al piano primo: la porta di collegamento tra le due camere più a sud è stata chiusa.

- che il locale garage posto attualmente nel mappale 462 è da ritenersi abusivo e deve essere demolito/rimosso;
- che il CTU stima in circa euro 7.000,00 oltre IVA e accessori di legge i costi complessivi per la demolizione/rimozione del fabbricato accessorio, delle opere interne e forometrie e della pratica amministrativa per la sanatoria, del nuovo accatastamento, delle oblazioni ed delle altre spese varie;
- che il proprietario ha riferito al CTU che il fabbricato in seguito ad un fortunale è stato oggetto di un importante allagamento che ne ha determinato un cedimento delle fondazioni di cui se ne rilevano i danni dalle crepe presenti sulle murature perimetrali soprattutto tra le due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato e tra il locale cantina ed il fabbricato a due piani;
- che il CTU ha rilevato infiltrazioni provenienti dalla copertura che hanno e continuano ad ammalorare i fragili controsoffitti in arelle, per i quali il proprietario ha posto in atto alcune opere di presidio per metterli in sicurezza e prevenirne la caduta. Dette infiltrazioni hanno parzialmente danneggiato anche l'impianto elettrico del piano primo. L'unità ha pertanto necessità di essere sottoposta a dei lavori manutentivi di salvaguardia della staticità (fondazioni) di impermeabilizzazione della copertura e di ripristino della funzionalità dell'impianto elettrico. Il CTU ritiene che il costo di tali interventi manutentivi possano ammontare a circa euro 16.500,00.



- che l'immobile oggetto della perizia ricade in zona agricola E2, l'immobile è classificato come edificio censito ai sensi dell'art. 10 della LR 24/85, dove valgono le norme di cui all'artt. 15 e 25 delle N.T.A. e del regolamento edilizio vigente all'epoca della redazione della perizia e di quanto in essi richiamato. Per quanto riguarda la destinazione del terreno di cui al mapp. 462 il CTU rimanda al CDU rilasciato dal comune di Bagnoli di Sopra ove si legge che i mappali 319 e 462 rientrano:

- per quanto concerne la Zona PRG (N.T.A.): Zona "E" agricola, sottozona E2, art 15, Parzialmente soggetto a Rispetto stradale, Art. 38;

- per quanto concerne i P.A.T.I.: Tav A1 Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale – Ambito Bacino scolante 7.3; Tav A.3.1. Carta delle Fragilità Compatibilità – Aree idonee art. 7.6.1.

**Prezzo base d'asta: € 26.000,00 (ventiseimila/00)**, come ridotto a seguito di precedenti esperimenti infruttuosi. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad € 19.500,00 – diciannovemilacinquecento/00**);

**FISSA**

il rilancio minimo nella misura di **€ 500,00 (cinquecento/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 **19 Giugno 2024 alle ore 16.00** 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

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) 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 in nome e per conto del primo, 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano tali 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, eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- h) la copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo *almeno pari* al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. 338/2021" sul conto della procedura acceso presso la filiale Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593.

In alternativa il bonifico potrà essere corrisposto sul conto del gestore della vendita telematica. Inoltre, il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. 338/2021 REI Tribunale di Padova".

**Si precisa che la cauzione si riterrà versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul suindicato conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico;**



3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta deve essere:

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

b) 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 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.

In caso di mancata presenza dell'offerente e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri più avanti indicati; 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 ad 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 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).

\*\*\*\*\*

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.B. 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, fatta salva l'eventuale condanna al pagamento dei maggiori danni.

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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima, con i relativi allegati e integrazioni/controdeduzioni/chiarimenti, del CTU arch. Luca Baldan depositata nel fascicolo della procedura esecutiva, che qui si intende richiamata *in toto*.

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 degli eventuali terreni, 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 sopra citata. 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.**

**Si precisa che – in forza del DM 15/10/2015 n. 227 - sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Custode Delegato 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 Professionista 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.

\*\*\*\*\*

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: “*immobiliare.it*”, “*idealista.it*”, “*astalegale.net*”, “*asteimmobili.it*”, “*portaleaste.com*”, “*publicomonline.it*”, “*fallcoaste.it*”, “*asteannunci.it*” oppure presso il Professionista Delegato Avv. Beatrice Benettin, con studio in Padova, via Ugo Foscolo n. 12, telefono: 049-8759744, indirizzo di posta elettronica: [beatrice.benettin@ordineavvocatipadova.it](mailto:beatrice.benettin@ordineavvocatipadova.it), [beatricebenettin@gmail.com](mailto:beatricebenettin@gmail.com), nonché 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](http://www.tribunale.padova.it).

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita. La richiesta di vista deve





essere formulata esclusivamente tramite il portale del Ministero della Giustizia  
nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Padova, 15 marzo 2024

Avv. Beatrice Benettin

