



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 11/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Avv. Laura Salmaso

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Avv. Laura Salmaso, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 08.11.2023:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 11/2023
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà;

UBICAZIONE: Comune di Piove di Sacco (PD), via Nicola Calipari n. 5, int. 4.

QUALITA': Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra, con esposizione sui lati nord ed est, dotato di adiacente scoperto esclusivo, con

annesso garage al piano sotto strada, appartenenti all'edificio condominiale denominato "Condominio Iris".

COMPOSIZIONE: **appartamento al p. terra** (altezza interna h. 270): soggiorno-cucina (foto nn. 3-4), disimpegno, camera (foto nn. 5-6) ed un bagno (foto n. 7); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 44,70 circa; più il cortile esclusivo di mq. 88,80(foto n. 8);

garage al p. sotto strada (altezza interna h. 240): il primo a partire da sud-ovest, dalla conformazione geometrica quadrangolare, accessibile dal vano scala condominiale, nonché attraverso l'apposita rampa carraia e la scala esterna comune; è dotato di portone basculante in metallo (foto nn. 9-10); il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 41,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (zona giorno, disimpegno e bagno), parquet (camera), cemento lisciato (garage);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (zona cottura e bagno); **serramenti interni**: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetro camera e scuri dello stesso materiale di colore verde; portoncino d'ingresso di tipo blindato;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotata di quadro elettrico salvavita, videocitofono e luci di emergenza;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore funzionante a gas metano collocato esternamente; corpi scaldanti in acciaio

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Comune di Piove di Sacco, Fg. 15

mapp. sub ubicazione P. Cat. Cl. Cons. Sup.Cat. Rendita

1300	16	via Calipari N.	T	A/3	2	2,5 vani	50 m ²	€ 225,95
1300	6	via Calipari N.	S1	C/6	1	35 m ²	41 m ²	€ 66,88

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Piove di Sacco, Fg. 15, mapp. 1300, ente urbano, di are 07.53.

Fanno parte del lotto inoltre la proporzionale **comproprietà** dell'area coperta e scoperta del fabbricato, nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, in particolare: l'accesso, l'area di manovra, lo scoperto ed il vano scala comuni, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1300, sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subb.

CONFINI: (in senso orario secondo il catasto fabbricati)

dell'appartamento al p. terra: Nord: altra ditta e mapp. 1300 sub 22 (altra unità); Est: via Ghandi; Sud: mapp. 1300 sub 12 (altra unità); Ovest: mapp. 1300 sub 22 (altra unità) e mapp. 1300 sub 1(ingresso comune);

del garage al p. sotto strada: Nord: mapp. 1300 sub 1 (area di manovra comune); Est: mapp. 1300 sub 5 (altra unità); Sud: parete perimetrale controterra; Ovest: parete perimetrale.

OCCUPAZIONE: Per quanto accertato, il presente lotto risulta locato con CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 2 COMMI 1° E 2° LEGGE 431/98.

Il contratto è stipulato per la durata di quattro anni, dal 01.06.2021 al 31.05.2025 rinnovabile per la stessa durata. Il locatore rinuncia espressamente alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, fatto salvo il caso in cui egli intenda adibire lo stesso ad uno degli usi previsti dall'art. 3 della legge n. 431/98. Alla seconda scadenza contrattuale del 31.05.2029 (ottavo anno) il locatore potrà disdettare il contratto con raccomandata a.r. da inviarsi al conduttore almeno dodici mesi prima della predetta scadenza; in mancanza, il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dalla locazione, qualora ricorrano giusti motivi, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno quattro mesi prima.

Il canone annuo di locazione viene pattuito in € 6.000,00 (seimila/00) da pagare in 12 rate mensili anticipate di € 500,00 (cinquecento/00), da corrispondere entro il giorno cinque di ogni mese, oltre alle spese condominiali concordate per una cifra forfettaria di € 50,00 (cinquanta/00) mensili.

REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

che il compendio immobiliare comprendente il presente lotto, composto da tre edifici residenziali plurifamiliari con rispettive aree pertinenziali, corrispondenti ai lotti 7-10 e 11 del P.P. C2/27 SANT.ANNA OVEST, risulta realizzato con P.D.C. n. 24/2004 prot. n. 1760/LD del 08.04.2004 e seguente variante per modifiche prospettive D.I.A. prot. 10846 del 14.04.2005;

che veniva poi rilasciata D.I.A. prot. 8452 del 21.03.2006 relativa alla “ESECUZIONE FOGNATURE E RETI ACQUE BIANCHE, SISTEMAZIONI ESTERNE”;

che in seguito veniva rilasciato Certificato di agibilità n. 5634 del 19.12.2006;

che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che il garage, come tutto il lato ovest del piano interrato, presenta una diversa conformazione geometrica e risulta di maggiori dimensioni (mq 41,00 circa anziché mq 23,90);

che per le variazioni innanzi descritte non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da ritenersi abusive.

REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio competente in merito alle irregolarità descritte nel precedente capitolo si è potuto appurare che l'anomalia riscontrata nel garage potrà essere sanata ripristinando i luoghi secondo lo stato autorizzato. Pertanto, l'autorimessa dovrà essere ricondotta alle dimensioni effettive di minor consistenza, pari ad una superficie complessiva di mq 23,90 circa, mediante l'apposizione della parete muraria sul lato ovest, ove prevista dalla rappresentazione grafica allegata al titolo legittimante.

Per le suddette opere si quantifica un costo forfettario complessivo di € 3.000,00 circa.

Si sottolinea che, quanto innanzi esposto in merito al garage in analisi non riguarda l'irregolarità dell'intero piano terra per la cui ipotetica sanatoria dovrebbe essere coinvolto l'intero condominio, nonché avviata un'istruttoria con il competente ufficio allo scopo di ottenere il titolo legittimante, previo rilievo topografico e metrico dell'interno fabbricato. Tale incombenza, che coinvolge altri soggetti estranei alla presente procedura, allo stato attuale è quindi di difficile determinazione e non sarà trattata nel presente elaborato.

ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa dovrà essere aggiornata anche la documentazione catastale, secondo l'esatta consistenza e lo stato effettivo

dei luoghi, per tale onere si quantifica un importo forfettario complessivo di € 2.000,00, oltre accessori di legge.

NOTIZIE EX. ART. 173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.: Il Comune di Piove di Sacco è dotato di **Piano degli Interventi (P.I.)**; secondo tale strumento urbanistico l'area ricade in **Zona B - Completamento** disciplinata in via principale dall'art. 24 delle relative N.T.A.

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Da accertamenti effettuati presso l'Amministrazione Condominiale e dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso che il Condominio in merito alle rate di spesa è creditore dei seguenti importi:

periodo dal 01.03.2022 al 28.02.2023: € 772,03;

periodo dal 01.03.2023 al 28.02.2024: € 579,85;

Le spese di gestione relative agli oneri condominiali ordinari del biennio ammontano quindi a complessivi € 1.351,88.

Dalle informazioni acquisite, le spese fisse annue di gestione relative al lotto in oggetto possono essere attualmente quantificate in € 580,00 circa.

CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

Considerando il periodo di edificazione, il sistema costruttivo, la conformazione geometrica dei locali, lo stato di manutenzione, gli impianti, nonché i serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione in essere prevede per l'immobile un canone mensile di € 500,00, pari ad € 7,63/mq circa.

I valori "OMI" dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, riferiti al II° semestre del 2022, nella medesima zona di quella in oggetto, per destinazione residenziale assegnano un valore unitario di locazione da € 3,80/mq ad € 4,60/mq.

Dalla ricerca effettuata in rete risulta invece che i canoni di locazione applicati nella zona di riferimento abbiano un importo unitario di € 6.60/mq circa, quindi maggiore rispetto al valore massimo espresso dall'OMI.

Nel caso di specie, il prezzo applicato, superiore a quelli riscontrati, può essere comunque considerato in linea con quanto contemplato dai valori espressi dai canoni di locazione ordinari per la zona di riferimento, pertanto il canone di locazione può considerarsi congruo.

Prezzo base: € 70.000,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 52.500,00);**

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 **30 maggio 2024** alle ore **10:30** 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

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.fallcoaste.it (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

2) All'offerta vanno allegati:

- a) documento di identità in corso di validità e codice fiscale 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 del Giudice Tutelare;
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi 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 per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a **“Tribunale di Padova”** avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova**, causale: **CAUZIONE EI 11/2023** .

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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) secondo quanto disposto dall'art. 16 del 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.

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 Delegato, Avv. Laura Salmaso, sito in Ponte San Nicolò, viale del Lavoro n.36, recapito telefonico: 049.719098, indirizzo email: avv.laurasalmaso@gmail.com, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannuci.it", nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.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 ,27 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Salmaso