

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 88/2023 R.G.



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Stefano Balsano

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Stefano Balsano, nominato Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con provvedimento datato 24.09.2024

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 88/2023 RG. Es. Imm.
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 3

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Conselve (PD), in via Roma n. 55 - 57.

Descrizione: Intera piena proprietà di una porzione di fabbricato trifamiliare, composta da due appartamenti, uno al piano terra e uno al piano primo, catastalmente fusi in un'unica unità immobiliare, e un garage, compresa una porzione di area scoperta a uso esclusivo.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Conselve, foglio 16:

- mappale 313, subalterno 13, categoria A/3, classe 1, consistenza 13 vani, superficie catastale totale mq. 336, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 317, rendita 772,10 euro, via Roma n. 59, piano T-1;
- mappale 313, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, superficie catastale totale mq. 20, rendita 32,54 euro, via Roma, piano T.

È in comune al sub. 13 e al sub. 5 l'area scoperta così censita al foglio 16 del Catasto Fabbricati del comune di Conselve:

mappale 313, subalterno 12, b.c.n.c. ai subalterni 5 e 13, via Roma.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliare pignorate sono porzione, è così censita al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Conselve:

mappale 313, ente urbano, are 15.44

Variazioni catastali.

Al Catasto Fabbricati il mappale 313, subalterno 13, è stato originato dalla soppressione dei due immobili pignorati:

- mappale 313, subalterno 10, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 296,96 euro, via Roma, piano T;

- mappale 313, subalterno 11, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 475,14 euro, via Roma, piano T-1;

a seguito di variazione per fusione del 07.12.2012.

In sostanza il subalterno 13 deriva dalla fusione dei subalterni 10 e 11.

Confini: L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato (mappale 313 del foglio 16 del Catasto Terreni) confina: a nord-ovest con il mappale 309, a nord-est con il mappale 1432, a sud-est con i mappali 1476, 1470, 1208, 1735, a sud-ovest con il mappale 318, a ovest con via Roma.

Il subalterno 13 (fabbricato e cortile a uso esclusivo) confina a ovest con via Roma e con altro appartamento (sub. 9), a sud con il cortile comune (sub. 12) e con il garage pignorato (sub. 5), a est con il cortile comune (sub. 12), a nord-ovest con il mappale 309.

Il subalterno 5 (garage) confina a sud con il cortile comune (subalterno 12), sugli altri lati con l'appartamento pignorato (subalterno 13).

L'intero compendio pignorato (subb. 5, 12, 13) confina a nord-ovest con il mappale 309, a nord-est con il mappale 1432, a sud-est con i mappali 1476, 1470, 1208, 1735, a sud-ovest con il mappale 318, a ovest con via Roma e con altro appartamento (sub. 9).

Regolarità edilizia del lotto:

I due appartamenti risultano fusi in un'unica unità immobiliare solo al Catasto, mentre di fatto e dal punto di vista urbanistico-edilizio, tenuto conto che non è stata presentata presso il Comune alcuna pratica edilizia per la fusione, continuano a essere due unità immobiliari distinte.

I locali dell'appartamento a piano terra (già sub. 10) sono sostanzialmente conformi alle pratiche edilizie rilasciate e presentate e sono dotati di certificato di agibilità.

L'appartamento ai piani terra e primo (già sub. 11) è sprovvisto del certificato di agibilità e presenta alcuni abusi sanabili.

Si segnalano i seguenti abusi edilizi:

- 1) chiusura del portico a piano terra con dei serramenti; l'abuso non è sanabile ed è quindi necessario rimuovere i serramenti;
- 2) costruzione di un piccolo ricovero attrezzi nel cortile comune identificato con il subalterno 12 con manto di copertura in lastre di eternit; si ritiene opportuna la sua demolizione;
- 3) costruzione di una tettoia nel cortile identificato con il subalterno 12; l'abuso non è sanabile;
- 4) costruzione di una piccola casetta da giardino in legno nel cortile già identificato con il subalterno 10; il manufatto rientra tra le opere realizzabili in edilizia libera.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia agli atti.

Si precisa che tutte le spese necessarie alla regolarizzazione degli immobili sono state stimate in perizia e considerate nella determinazione del valore a base d'asta.

Occupazione: il lotto è suddiviso in due appartamenti, il primo occupato dal debitore, il secondo locato.

PREZZO BASE di € 110.267,00 (centodiecimiladuecentosessantasette/00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 82.700,00).

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 **29 gennaio 2026 alle ore 15:00** 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 € 2.000,00 (duemila/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) 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 al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 c/o Banca Sella S.p.a. / Succ. Telematiche P.zza Gaudenzio Sella 1, 13900 Biella BI, Causale: CAUZIONE E.I. 88/2023 R.G. Tribunale di 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, 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 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 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 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).

4) l'offerta e 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 DM 32/15.

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 n.5; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una ga-

ra 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, Dott. Stefano Balsano in Padova, Via Longhin n. 103 Tel. 049/8774488 – 049 8774481 – Fax 049/8786738 – indirizzo mail sbalsa@libero.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web “astalegale.net”, “immobiliare.it”,

“idealista.it”, “asteimmobili.it”, “portaleaste.com”, “publicomonline.it” e “fallcoaste.it”,
“astegiudiziarie.it”, “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, 8 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Stefano Balsano


TRIBUNALE DI PADOVA
Il Custode Giudiziario
Dott. STEFANO BALSANO
Via Longhin, 103 - 35129 PADOVA
Tel. 049.8774483 - Fax 049.8786738
E-mail: sbalsa@libero.it