



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 322/2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa P. Rossi

Professionista Delegato: Avv. Luca Voltan

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Luca Voltan, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. P. Rossi con ordinanza del 26/06/2024:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 322/2023,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 2

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: Intera piena proprietà.



Ubicazione: Comune di Monselice (PD), Via Rovigana n. 29.

Qualità: Edificio residenziale in corso di ristrutturazione con annesso garage realizzato in adiacenza da regolarizzare.

Composizione: Trattasi di un edificio in corso di ristrutturazione costituito da due distinte porzioni a pianta rettangolare tra loro affiancate sul lato corto a sud. L'edificio previsto residenziale risulta collocato nella parte nord del lotto si sviluppa su due piani fuori terra, ha pianta rettangolare con misure esterne al netto del cappotto circa 113 mq, si trova in uno stato grezzo come si evince dalle fotografie dell'elaborato fotografico. La verifica degli spazi esterni ha messo in luce la presenza di marciapiedi e spazi di manovra in cemento, aree lasciate a verde. Il garage è collegato con una porta interna al lato sud e si sviluppa su un unico piano fuori terra. E' stata riscontrata la assenza di conformità rispetto a quanto indicato nel progetto, gli spazi interni e alcune delle forometrie esterne sono stati modificati per soddisfare esigenze abitative della proprietà. Sono stati ricavati un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un primo vano, un secondo vano, un terzo vano, disimpegnati da un corridoio. Superficie lorda mq 1.101,60. Superficie commerciale mq 286,38.

Descrizione catastale: Comune di Monselice (PD) - Catasto dei Fabbricati:

Fg. 32 – part. 229 Sub. 5, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 67 mq, superficie totale: 78 mq, R.C. € 103.81, Via Rovigana n. 29 Piano T.

Fg. 32 – part. 229 Sub. 8, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 10.5 vani, superficie totale: 258 mq, totale escluse aree scoperte: 221 mq, R.C. € 704.96, Via Rovigana n. 29 Piano T-1.

L'area su cui insistono i fabbricati è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Monselice (PD) al **Fg. 32, Part. 229**.

Confini: Non è stato possibile verificare i confini delle particelle e la loro corretta posizione rispetto a quanto stabilito in censo. Con riferimento all'elaborato planimetrico e alla particella 229 del Foglio 32 del Comune di Monselice (PD) si individuano i seguenti confini di proprietà:



- a NORD con le particelle 648 e 650;
- a EST con le particelle 650 e 648;
- a SUD con le particelle 380 e 971;
- a OVEST con il fosso della SS16 che collega Monselice con la città di Rovigo.

Occupazione: i beni sono occupati dal debitore.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: nessuna.

Prezzo base: €. 97.500,00 (ridotto a seguito di precedente esperimento andato deserto);

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 73.125,00);

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti che si svolgerà telematicamente ai sensi dell'art.573 c.p.c. la data del **15 ottobre 2025** con inizio alle ore **10:00**.

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 €. 1.500,00

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:

- documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
- 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);
- 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);
- 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;
- 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;
- 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;
- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione, importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della



procedura alle coordinate bancarie **IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593** specificando nel campo beneficiario **“Tribunale di Padova”** e nella causale deve **necessariamente** essere indicato quanto segue: **“POSIZIONE 202300032200001”** c/o Istituto Banca Unicredit S.p.a. – Filiale di Padova, Via Trieste n. 51.

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. 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 dell'Arch. Mauro Bassini, redatta in data 20/05/2024, 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 dell'immobile, dalla consultazione del piano degli Interventi approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 19/12/2023 sono state reperite le seguenti informazioni: tavola di riferimento 2_9 San Bortolo, sistema agricolo rurale-zona agricola, zona interbina al centro abitato.

Art. 44 delle NTO-Zone agricole -punto 2 di pg. 51- interventi ammessi su edifici esistenti.

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 sopra citata, da cui risulta che: l'edificio oggetto di valutazione è collocato nella parte sud del territorio comunale di Monselice - Zona altimetrica: pianura con altitudine 9 ml. - Zona climatica: E. Classificazione sismica: zona 4 – rischio Molto basso - Basse possibilità di danni sismici, fa riferimento alla frazione di San Bortolo.

Attraverso la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice [PD] sono state accertate le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di costruire n. 047 del 07 dic. 2018**



- **SCIA Prot. 0041318 del 10.12.2018**
- **SCIA Prot. Comunale N° 1319 del 14/01/2020**
- **SCIA Prot. Comunale N° 7020 del 25/02/2020**
- **SCIA Prot. Comunale N° 3018 del 18/01/2021**

Va considerata l'impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile verificare a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo nonché l'impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali e, infine, l'impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti. Dal sopralluogo effettuato sono emerse numerose difformità, per le quali fa rinvio alla perizia. La regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate potrebbe prevedere la modifica di alcune previsioni progettuali o dei nuovi lavori da sostenere. Le verifiche e le nuove eventuali soluzioni dovranno essere verificate con l'ufficio tecnico comunale.

Gli immobili non sono dotati dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19/08/2005 n.192 successive modifiche e integrazioni.

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 contattando il Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Luca Voltan (telefono 049.8307023 e-mail avv.lucavoltan@gmail.com) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita:**

www.astalegale.net – www.fallcoaste.it - www.immobiliare.it – www.idealista.it – www.asteimmobili.it – www.portaleaste.com – www.publicomonline.it – www.asteannunci.it – www.astegiudiziarie.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, 22/05/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Voltan

