



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare : **858/2017 R.G. Es. Imm.**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. G. Giuseppe Amenduni**

Professionista Delegato : **Avv. Elisabetta Manera**

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Elisabetta Manera, nominata custode Giudiziale il 27.02.2018 e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento del 10.10.2018, integrato con ordinanza 17.10.2023 con cui è stato disposto che la vendita avvenga con modalità sincrona telematica,

- vista l'ordinanza di vendita in pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 858/17 ,
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c

FISSA LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA ESPERIMENTO N.1

del beni immobiliari così descritti :

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà -

Ubicazione: Comune di Padova (PD), Via Sant'Orsola Vecchia n. 32/A;

Descrizione: casa singola, con scoperto esclusivo di circa mq. 590, composta al primo piano , con altezza m. 2,80, ingresso, soggiorno-cucina, studio, bagno, disimpegno, guardaroba, camera ; al piano terra ingresso, taverna, ripostiglio, disimpegno, bagno,





cantina, garage.

Descrizione catastale:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Padova (PD) , Fg. 144 :

Mappale 261 , Cat. A/3, Cl.2, Vani 8, Sup. Catastale Tot. 236 mq. , Rendita Euro 743,70,
Via Sant' Orsola Vecchia n.32/A, P. T.-1.

Comprende la piena ed esclusiva proprietà di tutte le pertinenze destinate a servizio esclusivo delle unità immobiliare vendute, nonché oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Trattasi di immobile eretto sull'area di cui al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 144, mappale 261, Ente Urbano, Are 04.82 E.U.-

Orientamento e Confini :

L'unità immobiliare sopra descritta confina come segue:

Confini : Nord fiume Roncaiette; **Sud e Ovest** terreno agricolo, Catasto terreni Foglio 144, Part. 263 (proprietà dei debitori non pignorato); **Sud -Est** argine e strada pubblica Sant'Orsola vecchia, Cat. Terreni foglio 144 Part. 264;**Ovest:** terreno agricolo, catasto terreni Foglio 144 Particella 223.

Stato dell'immobile: occupato dai debitori -

Notizia 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 del C.T.U. Geom. Federico Pontarin in atti , da cui risulta :





- **Concessione Edilizia n. 584/95** , rilasciata dal Comune di Padova il 07.08.1997
avente ad oggetto l'ampliamento e ristrutturazione del fabbricato.
- La corrispondenza a quanto autorizzato e presente agli atti dell'Amministrazione
del Comune di Padova ad eccezione di alcune modeste opere interne:
 - realizzazione di un divisorio nel garage;
 - creazione di una piccola apertura tra il garage e la cantina-
- Le difformità non possono essere sanate perchè non rispettano i vigenti
regolamenti igienico – sanitari. Pertanto dovranno essere rimosse con un costo
complessivo di circa € 2.000,00.
- La classe energetica dell'edificio, ipotizzata dal C.T.U. a pag. 7 perizia, è la “F”.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Padova sembra che l'agibilità non sia mai
stata chiesta e non compare nel titolo di provenienza.

Per il rilascio del succitato permesso il Comune di Padova ha imposto la sottoscrizione e
trascrizione dei seguenti vincoli, che non potranno essere cancellati con il decreto di
trasferimento:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO del 20/11/1996 - Reg. Part. 18700, Reg. Gen.
26345. Immobile vincolato: terreno sito nel Comune di Padova Catasto Terreni foglio 144,
part. 261.
- COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE DELL' 11/02/1997 – Reg. Part.
2917, Reg Gen. 3956. Immobile vincolato: terreno sito nel Comune di Padova Catasto
Terreni foglio 144, part. 261.

* * *





AL PREZZO BASE D'ASTA di : € 153.000,00, ex art. 568 c.p.c.; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 114.750,00) .

FISSA

per la deliberazione delle offerte e / o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del **24.01.2025 alle ore 11.30** 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

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 (€ mille/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 o superiore al 10% del prezzo offerto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN: **IT20B0200812100000101965593** c/o Istituto Unicredit, Ag. di Via Trieste 51, Padova, specificando nella causale esattamente “ **POSIZIONE 201700085800001 versamento cauzione**”.

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 personalmente o in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo punto; in casi 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.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza fisica o 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 istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora 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 istanze di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purchè 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 a 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 dell'emissione del decreto di trasferimento. In caso di vendita ad opera del 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 prezzo sarà dovuto al Delegato. In caso di 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 gare 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'Geom. Federico Pontarin, 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 a nessun tipo di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza delle qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza delle qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compreso, 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 dell'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 dalla 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, purchè 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 del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle





formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Gli immobili vengono venduti liberi dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode / Delegato a cura e 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 potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del **Professionista Delegato Avv. Elisabetta Manera, in Padova (PD), Corso Milano n. 81, tel. e fax 049/657932, e-mail : avv.elisabettamanera@libero.it** – (per informazioni telefoniche dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.00) **oppure è possibile consultare ed estrarre copia dell'elaborato peritale e dei relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi dai seguenti siti web: www.immobiliare.it – www.idealista.it - www.astalegale.net – www.asteimmobili.it , www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astennunci.it,** , nonché sul portale 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 il link collocato sul sito www.tribunale.padova.it.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario dei compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo previo appuntamento la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, li 28.11.2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Elisabetta Manera

