



**TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzione immobiliare: **80/2023 R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Paola Rossi**

Professionista Delegato: **Avv. Beatrice Benettin**

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta avv. Beatrice Benettin, nominata Custode giudiziario e delegata alle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.;

- vista l'ordinanza con la quale è stata disposta la vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione sopra indicata;

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

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

**IN PRIMO ESPERIMENTO**

dei beni immobili così descritti:

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** intera piena proprietà.

**Ubicazione:** Comune di Padova, Via L. Faggin 47.

**Descrizione:** appartamento al piano primo di fabbricato plurifamiliare, così composto: ingresso, soggiorno, cucinino, un bagno finestrato e due ampie camere da letto; con area scoperta pertinenziale comune e garage di ampie dimensioni situato al piano terra.

**Descrizione catastale:**

**Catasto Fabbricati Comune di Padova, Foglio 48, Via Lucindo Faggin 47**

<b>Mapp.</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Piano</b>
60	15	A2	4	4,5 vani	€ 825,04	Mq. 91	T-1
60	16	C6	7	25 mq.	€ 113,62	Mq. 36	T

compresa la proporzionale quota di proprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c. di tutte le parti comuni dell'edificio.

Il fabbricato è eretto sull'area censita al Catasto Terreni Comune di Padova, Foglio 48, mapp. 60, Ente Urbano di are 7 e centiare 40.

Si precisa che:

- la part. 60 sub 15 del Foglio 48 Catasto Fabbricati Comune di Padova deriva dalla soppressione della part. sez. A Foglio 20 part. 375 sub 15 per allineamento mappe, giusta variazione del 07/03/2014 pratica n. PD0043397 in atti dal 07/03/2014 bonifica identificativo catastale (n. 45444.1/2014);

- la part. 60 sub 16 del Foglio 48 Catasto Fabbricati Comune di Padova deriva dalla soppressione della part. sez. A Foglio 20 part. 375 sub 16 per allineamento mappe, giusta variazione del 07/03/2014 pratica n. PD0043397 in atti dal 07/03/2014 bonifica identificativo catastale (n. 45445.1/2014).

**Confini:**

- Particella 60 del Foglio 48 (Ente Urbano):

NORD: part. 56; Via Lucindo Faggin;

OVEST: part. 56 e 59;

SUD: part. 59; Viale Santissima Trinità;

EST: Via Lucindo Faggin;

- Abitazione part. 60 sub. 15:

NORD: P.T.: scoperto comune – sub. 5; P. 1: stacco su scoperto comune – sub. 5;

OVEST: P.T.: sub. 16; P. 1: stacco su scoperto comune – sub. 5;

SUD: P.T.: sub. 12; P.1: sub. 18;

EST: P.T.: scoperto comune – sub. 5; P. 1: stacco su scoperto comune – sub. 5;-

- Garage part. 60 sub. 16:

NORD: scoperto comune – sub. 5;

OVEST: scoperto comune – sub. 5;

SUD: sub. 12; sub. 19;

EST: scoperto comune – sub. 5; sub. 15.

**Stato dell’immobile:** occupato senza titolo.

**Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:**

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica ci si riporta alla consulenza tecnica estimativa in data 15/03/2024 e relativi allegati del CTU arch. Teresa Carturan agli atti, che qui si richiama integralmente, da cui risulta in particolare:

- l’intero complesso di cui fa parte l’immobile è stato costruito antecedentemente al 01 Settembre 1967; successivamente è stato oggetto di:
  - Concessione edilizia in sanatoria reg. n. 0026865, prot. gen. 35348 del 14/05/1993, pratica n. 452/99;
  - Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 996/95 del 31/03/1999, per “modifiche interne al garage + canna fumaria”;
- il perito evidenzia che quanto sanato con la pratica edilizia sopra richiamata non esplicita la modifica alla distribuzione interna dell’appartamento, pur riportandola correttamente nella planimetria catastale allegata alla Concessione, e ritiene quindi opportuno provvedere a presentare un’opportuna pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici tecnici comunali, con un costo preventivato di Euro 3.500,00 alla data della perizia;
- dalle verifiche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Padova,

secondo la cartografia del Piano degli interventi vigente è emerso che l'immobile si trova in ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità; viste le caratteristiche tipologiche dell'immobile, il perito ritiene non sia possibile procedere ad un ampliamento dell'edificio esistente.

**Prezzo base d'asta: Euro 99.000,00 (novantanovemila/00)**, come stabilito in ordinanza di vendita.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro 74.250,00 – settantaquattromiladuecentocinquanta/00**);

**FISSA**

il rilancio minimo nella misura di **Euro 1.000,00 (mille/00)**;

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **che si svolgerà telematicamente**, la data del **12 marzo 2025 alle ore 11.15**.

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**;

**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.

Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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) copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo almeno pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. n. 80/2023" sul conto della procedura acceso presso Unicredit spa, via Trieste Padova alle seguenti coordinate bancarie

**IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593**

Il bonifico dovrà contenere la seguente causale "*POSIZIONE 202300008000001 cauzione*".

Si precisa che 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 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](mailto: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.

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore [www.fallcoaste.it](http://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 successivamente; 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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560 sesto comma 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. Teresa Carturan, 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.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

\*\*\*\*\*

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate ai seguenti recapiti: tel. 049 8754211, e-mail [beatricebenettin@gmail.com](mailto:beatricebenettin@gmail.com), sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra anche attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.giustizia.it](http://www.tribunale.padova.giustizia.it).

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato custode giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita. Le visite saranno sospese 8 giorni prima della data della vendita.

Padova, 4 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Beatrice Benettin

