



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 226/2016, p.u. 655/2016 e 125/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: dott. Filippo Rampazzo

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Filippo Rampazzo, Notaio in Padova (PD), Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanze dell'1 febbraio 2017 e 21 aprile 2017:

- Vista l'ordinanza in data 22 febbraio 2022, il provvedimento in data 11 luglio 2022, l'ulteriore ordinanza in data 17 ottobre 2023, in data 2 luglio 2024 e l'integrazione in data 3 luglio 2024, con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 226/2016, p.u. 655/2016 e 125/2017;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

III ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 28 - intera proprietà superficiaria della durata di 99 anni decorrenti dal 14.6.1991, delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale, denominato condominio "Residence Palladio", sito in Comune di Piombino Dese (PD), Via Draganziolo n. 51 Scala A int. C, in area P.E.E.P. e precisamente appartamento al piano primo e del posto auto al piano interrato della superficie commerciale complessiva di



mq. 71, aventi la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PIOMBINO DESE, Fg. 27,

partic. 840 sub 15, Via Pozzetto, piano 1, cat. A/2, cl. 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale totale: 65 mq., Totale escluse aree scoperte: 64 mq., R. C. Euro 232,41;

partic. 840 sub 46, Via Pozzetto, piano S1, cat. C/6, cl. 1, Consistenza mq. 17, Superficie Catastale totale: 17 mq., R. C. Euro 31,61;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza del condominio descritta in C.T. Fg. 27, partic. 840 di are 17.03 E.U. Confini: dell'appartamento: a Nord prospetto su scoperto, ad Est sub 21, a Sud sub 16; del posto auto: a Nord muro di contenimento, ad Est sub 47, a Sud sub 4.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 30.000,00 come ridotto a seguito di precedenti esperimenti; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 22.500,00).**

Lotto 31 - diritti come appresso indicati delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale, denominato condominio "Residence Palladio", sito in Comune di Piombino Dese (PD), Via Draganziolo n. 51 Scala A e n. 61 Scala C (posto auto), in area P.E.E.P. e precisamente:

- nel corpo di fabbrica insistente sulla particella 840 e.u., **l'intera proprietà superficaria della durata di 99 anni decorrenti dal 14.6.1991**, dell'appartamento al piano terzo e della cantina al piano interrato;

- nel corpo di fabbrica insistente sulla particella 906 e.u., **la piena proprietà** del posto auto al piano interrato, per una superficie commerciale complessiva di mq. 95, il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PIOMBINO DESE, Fg. 27,

partic. 840 sub 35, Via Pozzetto, piano 3, cat. A/2, cl. 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale totale: 84 mq., Totale escluse aree scoperte: 84 mq., R. C. Euro 309,87;

partic. 840 sub 37, Via Pozzetto, piano S1, cat. C/2, cl. 1, Superficie Catastale totale: 24 mq., R. C. Euro 37,18;

partic. 906 sub 19, Via Pozzetto, piano S1, cat. C/6, cl. 1, Consistenza mq. 14, Superficie Catastale totale: 14 mq., R. C. Euro 26,03;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza del complesso descritta in C.T. Fg. 27, partic. 840 di are 17.03 E.U. e partic. 906 di are 5.61 E.U.

Confini: dell'appartamento: a Nord ed Ovest prospetto su scoperto, a Sud sub 36; della cantina: a Nord sub 38, ad Est e Sud sub 4; del posto auto: a Nord sub 18, ad Est parete di contenimento, ad Ovest sub 4.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 50.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 37.500,00).

Lotto 39 - piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale, denominato condominio "Residence Palladio", sito in **Comune di Piombino Dese (PD)**, Via Draganziolo n. 61 Scala C, in area P.E.E.P., e precisamente negozio al piano terra e posto auto al piano interrato della superficie commerciale complessiva di mq. 79, aventi la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PIOMBINO DESE, Fg. 27,

partic. 906 sub 5, Via Pozzetto, piano T, cat. C/1, cl. 4, consistenza mq. 67, Superficie Catastale totale: 75 mq., R. C. Euro 1.027,70;

partic. 906 sub 16, Via Pozzetto, piano S1, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 15, Superficie Catastale totale: 15 mq., R. C. Euro 27,89;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza del condominio descritta in C.T. Fg. 27, partic. 906 di are 5.61 E.U.

Confini: del negozio: a Nord sub 25, ad Est sub 1, a Sud sub 2; del posto auto: a Nord sub 14, ad Est sub 17, a Sud sub 3.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 39.000,00 come ridotto a seguito di precedenti esperimenti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL



PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 29.250,00).

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 **10 aprile 2025**, con inizio alle ore **10:00 per il Lotto 28, alle ore 10:45 per il Lotto 31 e alle ore 11:30 per il Lotto 39**, 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 per il Lotto 28 di Euro 1.000,00, per il Lotto 31 di Euro 1.000,00, per il Lotto 39 di Euro 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.falcoaste.it (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 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;
 - 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 intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I. 226/2016, Lotto n.**";

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *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 D.M. n. 32/15, 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. 68/05;

- 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 seconda 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. 32/15);



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 del D.M. n. 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 paragrafo; 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 dell'arch. Silvia Maggi depositate in data 3.10.2021, da cui risulta:

- quanto ai lotti dal 9 al 39, si richiamano i patti, obblighi e condizioni, se tuttora validi ed esistenti, **relativi al P.E.E.P.**, di cui all'atto in data 14.6.1991 (**trascorsi oltre 30 anni**) rep. 58045 del Notaio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova in data 3.7.1991 ai n. 16268/11134 e successivo atto in data 22.4.1992 rep. 63071 dello stesso Notaio, trascritto a Padova l'8.5.1992 ai nn. 11816/8034;

➤ quanto ai **lotti dal 9 al 39**: che il complesso di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in

forza di concessione edilizia n. 92/023 del 28/8/1992; concessione edilizia in variante in corso d'opera e sanatoria n. 97/186 prot. 7760/97 del 10/6/1998; concessione edilizia in variante in corso d'opera e sanatoria n. 98/161 prot. 6215/98 dell'1/9/1998; permesso di abitabilità n. 97/186 prot. 3648/98 del 10/6/1998.

I presenti trasferimenti saranno soggetti ad I.V.A. se ne ricorreranno i presupposti di legge al momento del decreto di trasferimento.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla 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, 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 la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, indirizzo mail info@apepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it e www.pvp.giustizia.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.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito www.aepenotai.it o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Padova, 9 dicembre 2024.

Notaio dott. Filippo Rampazzo

