



TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: 147/2023**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni G. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Edoardo Palombi

**AVVISO DI VENDITA  
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Edoardo Palombi, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni G. Amenduni con Ordinanza del 10/01/2024:

- Vista l'Ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione immobiliare R.G. n.147/2023
- Visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.,

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA  
PRIMO ESPERIMENTO**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** piena proprietà.

**Ubicazione:** Carmignano di Brenta (PD), Via dello Sport n.15/A.

**Descrizione:** appartamento al piano rialzato, con autorimessa al piano interrato.

**Identificazione catastale:** N.C.E.U. del Comune di Carmignano di Brenta, Foglio 9, Mapp.

1115:

- sub 3, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq.76, Rendita catastale € 237,57;

- sub 18, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza 31 mq, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita catastale € 62,44

N.C.T. del Comune di Carmignano di Brenta, Foglio 9, Mapp. 1115, Ente Urbano, Superficie mq. 1.645.

**Confini:**

L'appartamento identificato al sub 3 confina: Nord-Est: cortile comune sub 25 (altra ditta); Sud-Est: appartamento sub 4 (altra ditta); Sud-Ovest: spazio manovra comune sub 26 (altra ditta), appartamento sub 2 (altra ditta) e vano scala comune sub 27 (altra ditta); Nord-Ovest: vano scala comune sub 27 (altra ditta).

L'autorimessa identificata al sub 18 confina: Nord-Est: autorimessa sub 19 (altra ditta); Sud-Est: spazio manovra comune sub 26 (altra ditta); Sud-Ovest: autorimessa n.17 (altra ditta); Nord-Ovest: vano scala comune sub 27 (altra ditta), appartamento sub 2.

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

agli atti del Comune di Carmignano di Brenta risultano depositate:

Concessione edilizia n.6055 del 04/03/2002, con inizio lavori in data 30/05/2022;

Denuncia di inizio Attività n.600 Prot. n.23335 del 03/03/2003;

Abitabilità n.19/2004 Prot. n.5909 del 25/05/2004.

**Regolarità urbanistica:**

I beni non presentano difformità da evidenziare e regolarizzare. (Nel garage è stata rilevata una struttura in pannello che delimita e nasconde il secchiaio e la lavatrice. Tale manufatto non viene considerato come difformità in quanto è semplice l'intervento per un'eventuale eliminazione).

Si segnala, altresì, che relativamente alle spese condominiale, nella gestione 2022 risulta un'eccedenza di versamento utilizzata a credito nella prima rata dell'esercizio 2023. Per l'anno 2023 è prevista una spesa di esercizio pari ad € 786,02 da versare in 4 rate. Risulta saldata la prima e non saldate le altre tre rate.

**Stato dell'immobile:** occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Prezzo base: € 100.500,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad € 75.375,00);**

## **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 **15 Luglio 2024** 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 € 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 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 D.P.R. n.445/00 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, nonchè 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 effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. alle coordinate bancarie IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440;

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, 4° comma 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, 4° comma 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 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, 4° comma del D.M. n.32/15).

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 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 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 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.B. n.385/93 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. 06/06/2001 n.380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo D.P.R. e dall'art.40 della Legge 28/02/1985 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 della Legge 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 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 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 visionate e/o scaricate dai siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [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.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [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.it](http://www.tribunale.padova.it)

Si segnala, infine, che le visite agli immobili potranno essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>

Padova, 15 Aprile 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Edoardo Palombi