



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 287/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Paola Carpanese

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Paola Carpanese, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 27.03.2024:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 287/2023
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 2

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà.

UBICAZIONE: Comune di Agna (PD), Via Papa Giovanni XXIII n. 70.

QUALITÀ: unità immobiliare rappresentata da appartamento (sub 3) con annesso garage (sub 12).

COMPOSIZIONE: l'appartamento al piano terra (sub. 3), occupante porzione ovest del fabbricato condominiale ed esposto su tre lati (nord, ovest e sud), ha entrata dall'androne condominiale ed è composto dai seguenti vani: locale d'ingresso e soggiorno/pranzo di mq 32,30 con finestre sul lato sud; cucina di mq 18,32 con finestra sul lato nord; corridoio di mq 5,26; bagno di mq 7,40 finestrato a ovest; bagno di mq 4,26 finestrato a ovest; camera matrimoniale di mq 15,29 con finestre a sud ed ovest; camera matrimoniale di mq 14,08 finestrata a ovest; camera matrimoniale di mq 17,00 con finestra a nord. L'altezza interna dell'appartamento è di ml 2,70. La superficie lorda dell'appartamento al piano terra (sub. 3), conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali (verso l'esterno e verso il vano-scala condominiale) è di mq 136,00.

Il garage al piano terra (sub. 12), porzione sud-est del suddetto fabbricato condominiale confinante con vano-scala condominiale, ha due portoni d'ingresso sul lato sud dal cortile comune; non ha finestre né altre porte comunicanti con l'androne/vano-scala dell'edificio. Ha pianta di forma rettangolare, misura internamente ml 7,80 x 4,82, è un garage doppio. La sua altezza interna è di ml 2,70. La superficie lorda del garage al piano terra, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno e verso l'androne condominiale, per metà quello delle pareti confinanti con altre unità similari, è di mq 43,50.

DESCRIZIONE CATASTALE: Catasto Fabbricati: Comune di Agna (PD), Foglio 12 - mappale 700 sub. 3: Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 6 vani - Superficie Catastale Totale 133 mq - Rendita Euro 464,81 - Indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. 70, Piano T; Catasto Fabbricati: Comune di Agna (PD), Foglio 12 - mappale 700 sub. 12: Categoria C/6 (autorimesse e/o garage) - Classe 1 - Consistenza 38 mq - Superficie Catastale Totale 41 mq - Rendita Euro 58,88 - Indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. 70, Piano T.

Detti immobili fanno parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare e condominiale, edificato sul terreno censito a Catasto Terreni: Comune di Agna (PD), Foglio 12 - mappale 700, Ente Urbano, Superficie 11 are, 70 ca.,

Di pertinenza delle unità immobiliari in oggetto è la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui le stesse sono parte; più precisamente rientrano tra le parti comuni: mapp. 700 sub. 1 B.C.N.C. (cortile) e mapp. 700 sub. 2 B.C.N.C. (ingr. e vano scale) ai subb. 3-4-5-6-7.

CONFINI: Gli immobili confinano catastalmente:

Catasto Terreni: Comune di Agna (PD), Foglio 12 - mappale 700, ove insiste il suddetto fabbricato condominiale di cui i beni fanno parte, confina: a nord con mapp. 699 ove sono eretti 5 fabbricati residenziali tra loro similari, ma la fascia nord del mapp. 700 in oggetto è occupata da sede stradale ovvero via Papa Giovanni XXIII che è posta a cavallo tra il mapp. 700 stesso e il mapp. 699; ad est con mapp. 886 ove è eretto altro fabbricato abitativo; a sud con mapp. 610 ove sono eretti altri fabbricati residenziali tra loro similari; ad ovest con un ulteriore tratto di via Papa Giovanni XXIII mapp. 262.

Catasto Fabbricati: Comune di Agna (PD), Foglio 12 - mappale 700 sub. 3: appartamento al piano terra, porzione ovest del citato fabbricato condominiale, confina: per i tre lati nord, ovest e sud, tramite muro perimetrale con cortile comune (sub. 1 B.C.N.C.); ad est con androne d'ingresso e vano-scale condominiali (sub. 2 B.C.N.C.); superiormente con unità immobiliare similare (sub. 4 altra ditta); inferiormente con terreno.

Catasto Fabbricati: Comune di Agna (PD), Foglio 12 - mappale 700 sub. 12: Garage al piano terra, posto a sud-est del fabbricato condominiale suddetto, confina: a nord con due garage di altra ditta: sub. 8 e sub. 9; ad est con garage di cui al sub. 11 di altra proprietà; a sud (lato d'accesso), tramite muro perimetrale, con cortile comune qui adibito a corsia carrabile; ad ovest vano-scala condominiale (sub. 2 B.C.N.C.); superiormente si trova l'unità abitativa sub. 5 di altra ditta, inferiormente terreno.

OCCUPAZIONE: libero.

NOTIZIE EX. ART. 173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.: a norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonchè dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della

L. 24.11.2003, n. 326, si è potuto accertare che il fabbricato condominiale a destinazione residenziale di cui i beni in oggetto fanno parte, è stato costruito in virtù del seguente titolo: Concessione Edilizia n. 30, prot. n. 1841, rilasciata dal Comune di Agna (PD) il 04/07/1989 alla ditta proprietaria al tempo; licenza edilizia in seguito alla quale fu rilasciato Permesso di Abitabilità, stesso numero, prot. 425, in data 05/05/1992.

Le unità immobiliari in oggetto venivano dichiarate al Catasto Fabbricati con schede planimetriche presentate il 17/10/1990 che risultano le ultime in atti del Catasto.

Dall'esame di dette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici e confronto con lo stato attuale dei luoghi, lo stato attuale dell'appartamento (sub. 3) e del garage (sub. 12) è conforme allo stato edilizio autorizzato, altresì conforme a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali.

Prezzo base: € 79.500,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 59.625,00);**

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 **4.12.2024** alle ore **14:30** 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

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 www.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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.

2) All'offerta vanno allegati:

- a) documento di identità in corso di validità e codice fiscale 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 del Giudice Tutelare;
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi 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 per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a **“Tribunale di Padova”** avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova**, causale: **POSIZIONE 202300028700001 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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., www.astetelematiche.it, 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 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 accompagni 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 del 24.12.2023 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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Delegato, dr.ssa Paola Carpanese, sito in Padova, via Aristide Gabelli n. 26, recapito telefonico: 049 8753504, indirizzo email: studio@carpanese.eu, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "asteannuci.it" e "astegiudiziarie.it" nonché attraverso un'area dedicata sul sito

www.tribunale.padova.giustizia.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, 2.09.2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Paola Carpanese

Handwritten signature of Paola Carpanese in black ink.