



TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare n. 218/2022 R. Es. Imm.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Arianna Cattin

### **AVVISO DI VENDITA**

### **DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Arianna Cattin 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 06.12.2023;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. n. 218/2022;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

### **FISSA**

### **LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

### **ESPERIMENTO N. I**

Dei beni immobili così descritti:

### **LOTTO UNICO**

#### **Diritto venduto**

Piena proprietà.

#### **Ubicazione**

Comune di Padova, Via Sorio n. 79/A.

#### **Descrizione**

Appartamento al secondo piano di edificio condominiale, composto da ampio ingresso, pranzo, cucinino, disimpegno, soggiorno, due bagni finestrati, tre camere, tre poggiali, con garage al piano terra, in fabbricato condominiale facente parte del "Quartierino Sorio".



### Descrizione catastale

#### **Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Foglio 123:**

**part. 2 sub 2**, Via Sorio n. 79/B, p. 2, Cat. A/2, Classe 3, Vani 7, Sup. Catast. 123 mq. (escluse aree scoperte 119 mq), Rendita € 1.102,64;

**part. 2 sub 11**, Via Sorio n. 79/B, p. T, Cat. C/6, mq. 36, Sup. Catas. 36 mq, Rendita €. 139,44;  
facenti parte del fabbricato insistente sul terreno così censito:

#### **Catasto Terreni, Comune di Comune di Padova, Foglio 123:**

**part. 2**, di mq. 410, Ente Urbano

con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni a norma dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ivi compresa la sopra indicata area di sedime del fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità in oggetto, censita al C.T. con la part. 2 di mq. 410 e l'area scoperta di pertinenza del supecondominio "Quartierino Sorio" in cui è inserito detto fabbricato condominiale, censita al C.T., Foglio 123, con la part. 1 di mq 2.270.

### Confini

appartamento: a nord con vano scala comune e scoperto comune, negli altri tre lati con scoperto comune;

garage: a nord e sud con garage di altre proprietà, ad est ed ovest con scoperto comune e area di manovra comune.

### Occupazione

Il Lotto è **occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura nei limiti del novennio.**

**PREZZO BASE €.** 221.000,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €.** 165.750,00.)

### Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.

Per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la perizia dell'ing. Silvia Castiello del 02.08.2023 da cui risultano i seguenti provvedimenti e pratiche edilizie: "Concessione edilizia" n. 80/1961 Prot. 2470 del 27.01.1960, in data 30.08.1961 per la "costruzione del Quartierino Sorio costituito da 9 edifici condominiali"; pratica n. 784 Prot. n. 39101 per abitabilità rilasciata in data



23.03.1987; comunicazione per modifiche interne all'unità abitativa del piano secondo, demolizione parte delle tramezzature interne fra ingresso e pranzo e fra ingresso e soggiorno, prot. n. 524 del 09.03.1991.

Si richiamano, altresì, l'integrazione di perizia del 29.09.2023 in merito alla congruità del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c.c., l'integrazione di perizia del 14.11.2023 in merito alla non incidenza della locazione sul valore dell'immobile e l'integrazione del 25.06.2024 in merito all'area di sedime e all'area di pertinenza del fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità in oggetto.

### **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 **03.12.2024 alle ore 15:00.**

**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 €. 2.000,00.**

### **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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.
- 2) All'offerta vanno allegati:
  - a) copia del documento di identità in corso di validità e del 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, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica intestato a Gruppo Edicom S.p.a. – Banca Sella S.p.a. – IBAN: IT02A 03268 12000 052914015770 causale: Cauzione EI 218/2022 Tribunale di Padova.

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 del gestore, 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. 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 infra indicati; 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 il termine di 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 nel contratto di finanziamento, 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 descritto nella perizia di stima, 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 urbanistico-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.**

**Ogni onere fiscale relativo alla vendita sarà a carico 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 avv. Arianna Cattin in Padova, Corso del Popolo n. 16, Tel. 049.8761581 – Fax 049.8763388 – indirizzo mail [cattin@studioavvpd.it](mailto:cattin@studioavvpd.it), oppure essere visionati e/o scaricati sui siti internet **[immobiliare.it](http://immobiliare.it), [idealista.it](http://idealista.it), [astalegale.net](http://astalegale.net), [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it), [portaleaste.com](http://portaleaste.com), [publicomonline.it](http://publicomonline.it), [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it), [asteannunci.it](http://asteannunci.it), Portale delle Vendite Pubbliche.**

**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 precisa che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione si svolgeranno avanti al Delegato nei luoghi indicati nel presente bando.

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, 20 agosto 2024

Il Professionista Delegato

avv. Arianna Cattin

