



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 26/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Gabriele Bordin

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Gabriele Bordin, nominato Custode Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con Provvedimento del 05.11.2024

vista l'ordinanza con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 26/2024 R.G.;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

AL PRIMO ESPERIMENTO

del bene immobile così descritto:

Diritto Venduto: piena proprietà

Ubicazione: Padova – via Colonnello De Cristoforis, 15

Descrizione: Appartamento sito al secondo piano con assegnato spazio a sottotetto (soffitta) al terzo piano, il tutto appartenente a realtà condominiale denominata “Super Condominio Venezia” composto da n. 14 palazzine ed un'autorimessa. La palazzina dove è sito l'appartamento si compone di n. 6 unità. L'accesso avviene tramite ingresso condominiale comune all'intero fabbricato mentre alla soffitta si accede tramite scala condominiale interna e comune. L'unità residenziale posta in vendita – situata sul lato nord ovest del fabbricato condominiale - è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno, disimpegno e ripostiglio oltre a due poggiali.



Identificazione Catastale:

N.C.E.U. Comune di Padova – Foglio 75

Part.	Sub.	z.c.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
29	11	2	A/2	3	7 vani	€ 1.102,64
Già Sez. D, Fg. 5, - part. 276 – sub. 11						

Confini:

Il bene residenziale (piano secondo) confina: a SUD - EST con scala condominiale, stesso comune, stesso foglio; a NORD-EST con altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio; a SUD - OVEST con altra unità residenziale, stesso comune, stesso foglio. Il sottotetto (piano terzo) confina: a NORD - EST spazio comune, stesso comune, stesso foglio; a SUD-OVEST con altro spazio a soffitta, stesso comune, stesso foglio oltre che con vano scala condominiale; a SUD con altro soffitta, stesso comune, stesso foglio.

Il complesso condominiale confina a NORD -EST con altro lotto edificato mappale 30, stesso comune, stesso foglio; ad OVEST con via pubblica identificata in via Col. De Cristoforis, stesso comune, stesso foglio; a SUD - EST con altro lotto edificato mappale 37, stesso comune, stesso foglio; a SUD con via pubblica identificata in via Col. Galiano, stesso comune, stesso foglio.

Occupazione: Occupato dagli esecutati.

Notizie ex art. 173 quater c.p.c.: In sede di sopralluogo il Perito ha rilevato la non conformità allo stato urbanistico autorizzato. In particolare le dimensioni della soffitta sono maggiori rispetto all'ultimo stato autorizzato (vedasi perizia di stima, anche per le spese di sanatoria stimate).

AL PREZZO BASE DI € 48.460,00.=, come da ordinanza di vendita

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (OFFERTA MINIMA pari ad 36.345,00.=).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti (che si svolgerà telematicamente) ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **la data del 12.02.2025 ad ore 09,30.**



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 € 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.fallcoaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 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 (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) la documentazione attestante il versamento della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura in essere presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. avente IBAN: IT39S0103012194000001630711 – BIC: PASCITM119P ed intestazione “Esecuzione Immobiliare n. 26-2024 Tribunale di Padova”, specificando nella causale “E.I. 26/2024 - Deposito cauzionale asta del 12.02.2025”.

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. 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. 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/VI cpc”.



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 descritti nella perizia di stima redatta dall'ing. Roberta Crivellari e depositata il 01.10.2024 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 (a tal proposito: vedasi perizia di stima)** - 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 il Professionista Delegato oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net, www.asteimmobili.com, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, fallcoaste.it, asteannuci.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> .

Il Professionista Delegato (Dott. Gabriele Bordin - tel. 049751311 - mail concorsuali@studiomorianibordin.it) è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con lo stesso la visita degli immobili posti in vendita, o tramite Form presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche.

Padova, 6 Novembre 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Gabriele Bordin

