



TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare 237/2023
(con riunita la E.I. 144/2024)

Giudice dell'Esecuzione: **dottor Giovanni Giuseppe Amenduni**
Professionista Delegato: dott. Michele Antonucci

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Michele Antonucci, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Padova, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del **30/10/2024**:

- vista l'ordinanza di vendita del G.E., con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. **237/2023 (con riunita la Es. Imm. 144/2024)**;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N° 1

dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà 100%

Ubicazione: PADOVA (PD), via Piercandido Decembrio n° 5

Descrizione:

Appartamento al terzo e ultimo piano, con cantina situata nel sottotetto e garage di mq 21 catastali al piano terra, facenti parte di un Condominio denominato "Condominio Simionato", ubicato in zona "Guizza".

L'appartamento, di circa mq 120, consta di ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disbrigo, bagno, bagno, 2 camere.

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI PADOVA (PD) foglio n. 189, particella n. 368:

- **sub. 7** | zona cens. 2 | cat. A/2 | classe 3 | cons. 6,0 vani | sup. cat. totale: 120,00 mq; totale: escluse aree scoperte**: 118 mq | rendita Euro 945,12 | via Piercandido Decembrio n. 5 piano 3 -4
- **sub. 14** | zona cens. 2 | cat. C/6 | classe 6 | cons. 21 mq | sup. cat. totale 21 mq | rendita Euro 81,34 | via Piercandido Decembrio n. 5 piano T

L'unità in vendita comprende i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'area condominiale coperta e scoperta e del fabbricato condominiale di cui essa fa parte e sugli enti e servizi condominiali, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, nulla escluso ed eccettuato.

Il fabbricato condominiale nel quale è inserito il lotto in vendita, è eretto sull'area così censita catastalmente:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI PADOVA (PD), foglio n. 189:

- **Particella 368**, Ente Urbano; superficie are 3 e centiare 50;

Confini

Appartamento:

- Nord: unità similare, di terzi
- Est: vano scale
- Sud e Ovest: proiezione sul cortile condominiale

Garage:

- Nord: area di manovra su cortile esterno
- Est e Ovest: con unità similari, di terzi
- Sud: spazi condominiali comuni

Condominio_:

- Nord e Est: mapp. 519
- Sud: strada di accesso
- Ovest: mapp. 366

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

Regolarità edilizia ed urbanistica-pratiche edilizie e amministrative

Titoli abilitativi reperiti

Il perito stimatore segnala quanto segue:

1. APPROVAZIONE PROGETTO per LICENZA DI COSTRUZIONE FABBRICATO Reg. n. 324 Prot. 16970/1964 datata 23 gennaio 1967 (All. 10 in perizia)

Domanda presentata in data 14.03.1965 autorizzazione a realizzare i seguenti lavori: COSTRUZIONE DEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' GUIZZA

2. LICENZA DI COSTRUZIONE FABBRICATO Reg. n. 324 Prot. 16970/1964 datata 23 agosto 1965 (All. 10 in perizia)

Domanda presentata in data 11.01.1965 prot. n. 1237 intesa ad ottenere l'autorizzazione a realizzare i seguenti lavori : COSTRUZIONE DEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' GUIZZA Mapp. 201 bcde Foglio x Sezione G.

3. **Agibilità:** AUTORIZZAZIONE PER ABITABILITA' n. 61 Prot. 7 745 del 14 marzo 1968 Comune di Padova (All. 13 in perizia): Domanda presentata in data 8 febbraio 1968 allo scopo di ottenere l'autorizzazione ad abitare l'edificio in via Decembrio 5, Mapp. n. 201 b/c/d/e Foglio x Sez. G

Difformità urbanistiche

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei beni pignorati, messi a confronto con sopralluogo sono coincidenti.

Tuttavia confrontando le tavole di progetto allegate alla concessione con timbro 17 marzo 1964, con lo stato di fatto, gli spazi interni sono coincidenti se si esclude un bagno, non finestrato, ricavato da una porzione del ripostiglio.

Il bagno è senz'altro stato realizzato in origine, perché la planimetria catastale che riporta lo stato di fatto attuale risale al 1968, ma il perito non ha reperito alcuna Variante in Corso d'Opera contenente tale variazione.

Per regolarizzare la variazione interna si deve presentare una CILA all'ufficio competente con il versamento dei diritti e degli oneri previsti: costo forfettario totale circa 2.000,00 euro.

Indagine Urbanistica

COMUNE DI PADOVA

Piano Regolatore Generale PI PIANO INTERVENTI

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli interventi, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004). Il Comune di Padova è dotato del Piano dal 1954. Lo strumento è stato in parte modificato con varianti generali che ne hanno modificato la struttura e varianti parziali volte a risolvere problemi specifici, fino alla formulazione attuale del PI vigente approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.6 del 13/02/2023.

L'area ricadente in Catasto Fabbricati Comune di Padova SEZ. UNICA FOGLIO 189 MAPPALE 368 ha la seguente destinazione urbanistica: ZONA B3 Art. 18 delle N.T.A.

Servitù:

Non risultano servitù esistenti.

Vincoli:

Non risultano vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Stato dell'immobile: Occupato dall'esecutato.

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'Arch. Maria Toninello, agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento e che determina in € 121.000,00 il valore del lotto in vendita.

///

Al **PREZZO BASE:** € 121.000,00 (centoventunomila//00), come da ordinanza di vendita.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE con OFFERTA MINIMA PARI A € 90.750,00 (novantamila750/00);

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 **28 febbraio 2025 con inizio alle ore 14.00** 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

il **rilancio minimo** nella misura di **€ 1.000,00** (mille, virgola zero zero);

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, "GRUPPO EDICOM S.p.A.", www.garavirtuale.it 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 o del Gestore, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.
- 2) All'offerta vanno allegati:
 - a) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone fisiche);
 - 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 di 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, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché 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 del Gestore della Vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A. alle coordinate bancarie IBAN IT02 A 03268 120000 5291 4015 770 presso Banca Sella S.p.A., specificando nella causale **“versamento cauzione E.I. 237/2023 Lotto Unico”** (con onere a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche dell'accredito 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, 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando 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 essere comunque aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n. 2); 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;
- 2) 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 istanze 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 ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione. 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).

- 3) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine non prorogabile ma soggetto a sospensione feriale dei termini, di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto nell'offerta 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;
- 4) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
 - 5) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
 - 6) 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 ed i tempi di cui all'art. 560 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 descritto in 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 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 28.02.1985 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, 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 ed ogni onere fiscale sostenuto per il trasferimento della proprietà.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode Delegato ed 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 Custode/Delegato dott. Michele Antonucci in Padova via XX Settembre n° 79, telefono 049-8762590, indirizzo e-mail antonucci.commercialista@gmail.com, e, in

conformità al protocollo in uso presso il Tribunale di Padova, sui siti internet www.immobiliare.it; www.idealista.it; www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com; www.publicomonline.it; www.fallcoaste.it; www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.it e sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita degli immobili posti in vendita.

Padova, 19/11/2024

Il Professionista Delegato
Dott. Michele Antonucci

