



## TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione Immobiliare: 342/2022 R.G. Es. Imm.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

Professionista Delegato: Dott. Alessandro BARACCO

### **BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto dott. Alessandro Baracco, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del 20.09.2023 del Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI,

Vista l'ordinanza del 20.09.2023 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 342/2022 R.G. Es. Imm.,

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

FISSA

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

#### **ESPERIMENTO N. 1**

del bene immobiliare, così descritto:

#### **LOTTO UNICO**

#### **DIRITTO VENDUTO:**

*Intera piena proprietà composta da due proprietari entrambi con quota ½*

#### **UBICAZIONE:**

*Comune di Tombolo (PD), via Piave n. 40/A*

#### **DESCRIZIONE:**

*Appartamento al piano primo, ripostiglio ed autorimessa al piano interrato.*

#### **COMPOSIZIONE:**

*Il compendio è costituito da porzione del fabbricato condominiale "Residence Piave" del 2005, e precisamente da: - un appartamento posto al primo piano, d'angolo, con esposizione est, composto da soggiorno - angolo cottura con ampio pogggiolo, disimpegno, bagno finestrato e camera matrimoniale, con superficie catastale 58 m2; - un ripostiglio posto al primo piano sottostrada, composto da un unico vano con superficie catastale 6 m2; - un garage, il sesto da nord, posto al primo piano sottostrada, composto da un unico vano con superficie catastale 25 m2.*

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

*Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente come segue:*

- C.F. – Catasto Fabbricati - Comune di Tombolo (L199), prov. di Padova, Foglio 3, Particella 1169:  
- L'appartamento - unità residenziale: Sub. 16 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale Totale 58 m2, Totale escluse aree scoperte 54 m2, Rendita Euro 271,14, Indirizzo via Piave, piano 1.

*Dati derivanti da Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.*

- Il Ripostiglio: Sub. 33 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m2, Sup. catastale 8,52 m2, Rendita Euro 8,52, Indirizzo via Piave piano S1.

*Dati derivanti da Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.*

- Il Garage : Sub. 27 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 m2, Sup. catastale 25 m2, Rendita Euro 54,64, Indirizzo via Piave, piano S1.

*Dati derivanti da Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.*

*Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso condominiale eretto su area identificata catastalmente come segue:*

- C.T. - Catasto Terreni - Comune di Tombolo (L199), prov. di Padova, Foglio 3, Particella 1169, Qualità Ente Urbano, Superficie (m2) are 15 ca 15, Partita 1.

*Dati derivanti dalla Particella 1123 Qualità Semin Irr Arb, Sup. are 18.60, Deduz C20;B per Tipo mappale n. 147976.1/2004 del 17.06.2004 pratica n. PD0147976.*

#### **CONFINI:**

*Facendo riferimento all'Estratto di mappa – Comune di Tombolo (PD) Prot. PD0146118/2022 e all'Elaborato planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni - compilato da Salvadori Italo, Prot. n. PD0157179 del 28.06.2004, Tipo Mappale n. 147976 del 17.06.2004, risulta che:*

- L'area sulla quale insiste l'Immobile e precisamente la Particella 1169 al Foglio 3 del C.T. del Comune di Tombolo (PD) risulta confinante a nord con Part. 1168, a ovest con Part. 140, a sud con Partt. 1124-1122 e a est con canaletta consorzile, salvis.

- L'unità residenziale e precisamente il Sub. 16 Particella 1169 al Foglio 3 del C.F. del Comune di Tombolo (PD), posta al piano primo, risulta confinante a nord e a est con muro perimetrale, a sud con il Sub. 3 (B.C.N.C. ai Subb. 5-7-9-11-16-17-18-19, dal Sub. 22 al Sub 29 e Subb. 32-33-34-35 - vano scala, corridoio, cortile) e ad ovest con il Sub. 17 (unità similare), salvis.

- Il garage e precisamente il Sub. 27 Particella 1169 al Foglio 3 del C.F. del Comune di Tombolo (PD), posta al piano primo sottostrada, risulta confinante a nord con il Sub. 26 (unità similare), a est con il Sub. 3 (B.C.N.C. ai Subb. 5-7-9-11-16-17-18-19, dal Sub. 22 al Sub 29 e Subb. 32-33-34-35

- vano scala, corridoio, cortile), a sud con Sub. 28 (unità similare) e a ovest con Sub. 2 (B.C.N.C. ai Subb. dal 21 al 31 - rampa, spazio di manovra), salvis.

- Il ripostiglio e precisamente il Sub. 33 Particella 1169 al Foglio 3 del C.F. del Comune di Tombolo (PD), posto al piano primo sottostrada, risulta confinante a nord con il Sub. 32 (unità similare), a est con il Sub. 3 (B.C.N.C. ai Subb. 5-7-9-11-16-17-18-19, dal Sub. 22 al Sub 29 e Subb. 32-33-34-35 - vano scala, corridoio, cortile), a sud con Sub. 34 (unità similare) e a ovest con Sub. 4 (B.C.N.C. ai Subb. 13-15-20-21-30-31 - vano scala, corridoio, cortile) e Sub. 15 (Abitazione), salvis.

#### **OCCUPAZIONE:**

*I beni sono occupati dai debitori esecutati e famiglia.*

#### **NOTIZIE EX ART. 173-QUATER DISP. ATT. C.P.C.:**

*Dalla ricerca effettuata nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tombolo (PD) risulta che la costruzione del fabbricato condominiale di cui fa parte il compendio periziato è avvenuta in forza della Concessione edilizia n. 92/02 del 19.12.2002 e della Variante DIA n. 47/04 del 17/07/2004 prot. n. 10856 rif. 9962/04 e successiva integrazione del 25.09.2004 prot. n. 12978 e della richiesta di Agibilità prot. n. 15618 del 22.11.2005, attestata per decorso del termine per silenzio assenso.*

#### **A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

*Non presente.*

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE:**

*Il compendio immobiliare è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale.*

*Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione.*

\* \* \*

**PREZZO BASE D'ASTA di € 71.100,00 Lotto UNICO** ex art. 568 c.p.c., come da stima del CTU Arch. Claudia Zacchi, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 53.325,00).**

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 **21.05.2024 alle ore 17:00** 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 (MILLE/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) di GRUPPO Edicom S.P.A. 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 dal 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Agenzia Padova (00920) Via Trieste n. 52 – 35131 PADOVA, Causale: EI342/2022 RG Tribunale 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 della procedura, 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 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 DM 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.

#### **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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo DPR 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 DPR 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 dott. Alessandro Baracco, indirizzo e-mail [a.baracco@studiobaracco.it](mailto:a.baracco@studiobaracco.it) , [alessandro.baracco@legalmail.it](mailto:alessandro.baracco@legalmail.it) , CELL. 347 0848851, ovvero essere visionati e/o scaricati nei siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it" e "fallcoaste.it" e "[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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).

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.

Visto il D.M. n. 227 del 25.10.2015 (pubblicato nella G.U. n. 45 del 24.02.2016) entrato in vigore il 10.03.2016, **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.**

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita contattando direttamente il professionista delegato e compilando l'apposito *form* presente all'interno del sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Padova, lì 20.02.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Alessandro Baracco

