



**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare: 154/2022**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Alessia Callegari

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Dott.ssa Alessia Callegari, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Legnaro, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 4 novembre 2022.

Vista l'ordinanza in data 10 ottobre 2023 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 154/2022.

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

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELE-**

**MATICA**

**I ESPERIMENTO**

del bene immobiliare così descritto:

**Lotto Unico** - piena proprietà, della porzione di fabbricato residenziale, dotata di impianto fotovoltaico, sita in **Comune di Cervarese Santa Croce (PD)**, via Colombaro n. 16, composta da due unità, di cui la prima al piano terra avente altezza interna inferiore a mt. 2,70 e l'altra al piano primo (altezza mt. 2,87) di mq. 118 e due porzioni di due annessi fatiscenti ad uso magazzino (partic. 311 sub 7 e 311

sub 8) in precarie condizioni, per una superficie commerciale complessiva di mq. 234; il tutto insistente su area coperta e scoperta esclusiva di catastali mq. 1.000 (partic. 311); oltre alla quota indivisa di **1/6 (un sesto)** del diritto di proprietà delle residue due porzioni (partic. 625 sub 2 e 625 sub 3) dei due annessi insistenti sulla partic. 625 di are 3.95 e.u., in comproprietà con terzi;

il tutto avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI,**

**COMUNE DI CERVARESE SANTA CROCE, Fg. 18,**

**partic. 311 sub 5**, Via Colombare n. 15, piano T, cat. A/4, cl. 2, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale totale: 40 mq., Totale escluse aree scoperte: 40 mq., R. C. Euro 118,79;

**partic. 311 sub 9**, Via Colombare n. 15, piano T-1-2, cat. A/2, cl. 2, Consistenza vani 10, Superficie Catastale totale: 257 mq., Totale escluse aree scoperte: 242 mq., R. C. Euro 774,69;

**partic. 311 sub 7 graffata 625** (già 393) **sub 2**, Via Colombare n. 15, piano T, cat. C/3, cl. 1, Superficie Catastale totale: 34 mq., R. C. Euro 59,50;

**partic. 311 sub 8 graffata 625** (già 393) **sub 3**, Via Colombare n. 15, piano T, cat. C/3, cl. 1, Superficie Catastale totale: 51 mq., R. C. Euro 89,24;

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI CERVARESE SANTA CROCE, Fg. 18,**

**partic. 311** di ha 00.10.00, ente urbano;

Confini: a nord strada, ad est partic. 230, ad ovest partic. 310.

- *Con riferimento ai due annessi fatiscenti sopra descritti, si precisa che gli stessi sono edificati a cavallo delle particelle 311 e 625, che dette particelle sono graffate (311 sub 7 graffata 625 sub 2 e 311 sub 8 graffata 625 sub 3), e che oggetto di trasferimento è l'intera piena proprietà delle porzioni di annessi insistenti*

sulla Part. 311 di are 10.00 e.u., particelle 311 sub 7 e sub 8, e la quota indivisa di 1/6 (un sesto) del diritto di proprietà delle residue porzioni di annessi insistenti sulla Part. 625 di are 3.95 e.u., particelle 625 sub 2 e 625 sub 3 graffate alle dette particelle 311 sub 7 e 311 sub 8, ivi compresa - con riferimento alle particelle 625 sub 2 e 625 sub 3 - la comproprietà, in ragione della medesima quota di 1/6 (un sesto), dell'area coperta e scoperta di pertinenza (partic. 625 di are 3.95 e.u.).

**Si segnalano le seguenti formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento**, presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- domanda giudiziale di accertamento e simulazione atti, trascritta in data 31.1.2017 ai nn. 4116/2829;
- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta in data 31.1.2017 ai nn. 4117/2830, entrambe a favore del creditore procedente;
- domanda giudiziale di accertamento e simulazione atti, trascritta in data 11.4.2017 ai nn. 13494/8572, a favore di altro creditore ipotecario intervenuto;

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 179.000,00** come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 134.250,00).

#### **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 **7 maggio 2024**, con inizio alle **ore 10:00**, 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 par-**

te 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 Euro 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

(Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 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 minorenni 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 (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A." avente il seguente IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I. 154/2022**";

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *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 D.M. n. 32/15, 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 D.P.R. n. 68/05;

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 seconda modalità di sottoscrizione e trasmissio-

ne 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 D.M. n. 32/15);

4) l'offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 del D.M. n. 32/15.

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 presentarsi 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 aggiu-

dicazione 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 dell'Arch. Toninello in data 28.8.2023, da cui **risultano delle difformità/irregolarità urbanistiche e catastali, nello specifico il piano terra ha altezza inferiore a mt. 2,70 pertanto non a norma per la destinazione attuale;** 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 di stima sopra citata, da cui risulta che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: nulla osta n. 62/1965 in data 17 febbraio 1965, cui ha fatto seguito il rilascio dell'abitabilità in data 18 novembre 1965; licenza edilizia n. 2097 in data 13 luglio 1972, pratica n. 22/125/1972; concessione edilizia in sanatoria n. 26/B in data 29 luglio 2002, pratica n. 26/B, domanda in data 30 maggio 1986 prot.n. 2205, le unità risultano essere sprovviste di agibilità successiva alla richiesta della sanatoria edilizia.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della 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 la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via

Tommaso n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, indirizzo mail [info@aepnotai.it](mailto:info@aepnotai.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.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.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito [www.aepnotai.it](http://www.aepnotai.it) o nel PVP.

Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Legnaro, 18 gennaio 2024

Notaio Dott.ssa Alessia Callegari

