



## **TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzione immobiliare: **166/2022 R.Es.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Professionista Delegato: **Dott. Marco Voltolina**

### **AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Marco Voltolina, nominato Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art.591 *bis* c.p.c.;

- vista l'ordinanza del 23.05.2023 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;
- visto il successivo provvedimento del G.E. del 05.02.2024
- visti gli artt.569 e seguenti c.pc.

### **FISSA**

### **LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA IN TERZO ESPERIMENTO**

I beni immobili descritti come:

#### **LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** intera e piena proprietà per la quota di 1/1 lotto unico

**Ubicazione:** Piazza De Gasperi n.32-33, Padova (PD);

**Qualità:** unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) situata al I piano del fabbricato denominato "Condominio Esse" con tipologia "edificio a blocco"

**Descrizione Catastale:** unità immobiliare distinta al:

#### **Catasto Fabbricati**

Comune di Padova (PD), Fg.66, mapp.5

**sub. 22**, Cat. A/10 ; cl.4, P. 1; vani 5, sup. catastale 81 mq, rendita Euro 3.447,35

Il bene insiste su terreno identificato catastalmente:

**Catasto Terreni**

Comune di Padova (PD), Fg.66, mapp.5, E.U., are.29.85

Fanno parte del lotto le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.s.

**Composizione**: al piano primo (h. interna 2,80 mt), di 4 vani, un corridoio e due bagni ciechi. L'accesso ai bagni avviene attraverso il corridoio del vano scala condominiale e da un antibagno in comune ad altre unità. La superficie lorda complessiva ricavata dagli elaborati comunali del lotto è di 82,70 mq.; sul fabbricato sono in corso lavori di isolamento per Superbonus 110 mediante esecuzione di parete ventilata; l'appartamento presenta portoncino blindato, infissi esterni in alluminio con vetri antisfondamento, pavimentazione interna in linoleum; impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato.

**Regolarità Edilizia**: l'immobile attualmente è da ritenersi conforme da un punto di vista edilizio

**Stato dell'immobile**: libero

**Notizie ex art.173 quater disp. att. c.p.c.**: il fabbricato è stato edificato a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia prot.1545 in data 31.12.1973 per la "Costruzione di complesso edilizio ad uso negozi, abitazioni e uffici" rilasciata alla Società Immobiliare Padovani Spa;
- licenza edilizia prot.629 in data 20.01.1976 per "Variante alle L.E. prot.1545 del 31.12.1973" rilasciata alla Società Immobiliare Padovani Spa;
- concessione edilizia n.629 prot.30389 del 28.11.1977 per "Variante alla L.E. prot.1545 del 31.12.1973" rilasciata alla Società Immobiliare Padovani Spa
- autorizzazione alla abitabilità in data 24.03.1978 rilasciato alla Soc. "SICOP Spa";
- C.I.L.A. Superbonus prot SUAP in data 22.12.2021;
- C.I.L.A. Superbonus prot.SUAP in data 18.11.2022;

**Prezzo base d'asta: Euro 85.440,00**

**(ottantacinquemilaquattrocentoquaranta/00)** come ridotto da precedenti esperimenti. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino dal limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro 64.080,00 (sessantaquattromilaottanta/00)**).

### **FISSA**

Il rilancio minimo nella misura di **Euro 1.000,00 (mille/00)**

### **FISSA**

per la deliberazione dell'offerta e/o gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. il giorno **15 maggio 2024 con inizio alle ore 15.00** che si svolgerà telematicamente. Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art.14 DM 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 lavorativo antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

### **DETERMINA**

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

Le offerte vanno presentate in via telematica e valgono le seguenti modalità di presentazione

**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 al portale del gestore della vendita [WWW.SPAZIOASTE.IT](http://WWW.SPAZIOASTE.IT) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art.12 DM 32/15

Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il "Manuale Utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

**2)** All'offerta vanno allegati:

a) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia di 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 saldo prezzo);

b) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto

che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

c) Se il soggetto offerente è persona giuridica, certificato o visura del Registro delle Imprese non anteriore di tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

d) 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;

e) Se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

f) La copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. 166/2022" sul conto della procedura accesso presso Unicredit Spa, via Trieste Padova alle seguenti coordinate bancarie:

**IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593**

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I.166/2022 REI Tribunale di Padova".

**Per le offerte telematiche valgono le prescrizioni di cui all'art.12 DM 32/15 con l'avvertenza che saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento dell'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 dell'offerta può essere, in via alternativa:

a) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure

b) Direttamente trasmessa a mezzo di 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 del 2015 con la precisazione che, in tal senso, 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 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 seconda 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 D.M. n. 32 del 2015);

**4)** L'offerta ed i relativi 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 DM 32/15.

**6)** l'offerta presentata è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art.571 c.p.c.

L'offerta presentata 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 per via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore ASTALEGALE.NET SPA ([WWW.SPAZIOASTE.IT](http://WWW.SPAZIOASTE.IT)) secondo quanto disposto dall'art.16 del DM n.32 del 2015.

In caso di mancata presentazione e se l'offerta è unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri più avanti indicati; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.

Le buste saranno aperte il giorno e l'ora fissate per la deliberazione sulle offerte 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 Delegato 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 ad una gara tra gli offerenti, anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta; nel corso di tale gara potranno essere fatte offerte in aumento, con rilancio minimo non inferiore a quello sopra fissato, e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purchè 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 maggior 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 per il saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine non prorogabile – ma soggetto alla sospensione feriale dei termini – di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via

presuntiva e salvo conguaglio, dal Professionista Delegato: esso dovrà essere versato prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Il caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salva richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art.41 T.U. n.385/1993 la parte del 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 Professionista Delegato.

In caso di 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 la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art.586 c.p.c.

L'aggiudicatario, nell'ipotesi in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta 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 VI comma 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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia in atti del fascicolo che qui si intende richiamata in toto.

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 degli eventuali terreni, 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 sopra citata.

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 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

**Si precisa che – in forza del Decreto 15/10/2015 n.227 – sono altresì a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario la metà del compenso 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario può essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella testè indicata.**

**L’immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Professionista 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.

Si ricorda che per l’acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

\*\*\*\*\*

Ulteriori informazioni e l’esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet “immobiliare.it” “idealista.it” “[astalegale.net](http://astalegale.net)” “asteimmobili.it” “postaleaste.com” “publicomonline.it” “fallcoaste.it” “astegiudiziarie.it” “asteannunci.it” o presso il Professionista Delegato, Dott. Marco Voltolina, con Studio in Padovova, via Ugo Foscolo n.10, telefono 049/8764260, fax 049/8762719, email [info@voltolina-arpi.eu](mailto:info@voltolina-arpi.eu) nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell’area denominata “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)

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 15 febbraio 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Marco Voltolina

