



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 151/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott. Mario Caracciolo

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Mario Caracciolo, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Padova, 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 25 luglio 2023:

➤ Vista l'ordinanza in data 30 ottobre 2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 151/2023;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONATELEMATICAII ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto Unico - piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del fabbricato complesso condominiale denominato "Condominio Centro Tommaseo", sito in **Comune di Padova**, via N. Tommaseo n. 69/D e precisamente magazzino al piano

quarto (sottotetto) adibito ad archivio - deposito, composto da due unità adiacenti

formanti un unico corpo e un box auto al piano primo sottostrada della superficie

commerciale complessiva di mq. 239, aventi la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 70,

partic. 62 sub 345, Via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4, z.c. 2, cat. C/2, cl. 9,

Superficie Catastale totale: 112 mq., R. C. Euro 562,42;

partic. 62 sub 346, Via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4, z.c. 2, cat. C/2, cl. 9,

Superficie Catastale totale: 122 mq., R. C. Euro 619,23;

partic. 62 sub 81, Via Redipuglia n. SNC, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, cl. 7,

Consistenza mq. 16, Superficie Catastale totale: 17 mq., R. C. Euro 72,72;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni del complesso ai sensi dell'art.

1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza

dello stesso descritta in C.T. Fg. 70, partic. 62 di mq. 10.217 E.U.

Confini: del magazzino (subalterni 345 e 346): a nord-ovest sub 269 (corridoio comune) e sub 340 e 367 (magazzini), prospetta su area scoperta sugli altri lati; del

box auto (subalterno 81): a nord-ovest corsia di manovra, a nord-est altro box auto

(subalterno 82), a sud-ovest altro box auto (subalterno 80).

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 156.000,00 come ridotto a seguito di precedente esperimento; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI

A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE

(OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 117.000,00).

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 **9 ottobre 2025**, con inizio alle **ore 16:00**, che si svolgerà

telematicamente.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.fallcoaste.it

(Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) 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;

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 "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I. 151/2023**";

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

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. 32/15);

4) l'offerta e 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 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 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 paragrafo; 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 dell'Ing. Bortolami Matteo in

data 19.1.2024, **da cui risultano delle difformità urbanistiche/catastali**, 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 il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia:

- in data 1.08.1991 n. 154/90 (pratica n. 190/1990);
- in data 9.05.1992 n. 154/90/1 (pratica n. 16/1992) per varianti in corso d'opera;
- in data 14.01.1995 n. 154/90/2 (pratica n. 1045/94) per varianti in corso d'opera;
- in data 23.11.2000 n. 154/90/3 (pratica n. 84/99), per varianti in corso d'opera;
- in data 8.01.2002 n. 154/90/4 (pratica n. 2679/2001) per varianti in corso d'opera;
- in data 1.04.2003 n. 154/90/5 (pratica n. 6573/2002) per varianti in corso d'opera;
- in data 16.03.2004 Denuncia di inizio attività (D.I.A.) rubricata al n. 1501/04 per varianti in corso d'opera;
- in data 15.09.2004 D.I.A, rubricata al n. 5649/04 per varianti in corso d'opera e lavori di manutenzione straordinaria;
- in data 27.10.2004 D.I.A. n. 6484/04 per varianti in corso d'opera e lavori di manutenzione straordinaria;
- in data 7.12.2004 richiesta di agibilità totale (prot. 7953/2004); il permesso di agibilità, come anche da dichiarazione del responsabile del procedimento del 7.02.2005, è da ritenersi ottenuto per silenzio-assenso dal 6.01.2005;
- in data 26.06.2007 è stata presentata una D.I.A. rubricata al n. 3544/2007 per opere interne.

Il presente trasferimento potrebbe essere soggetto ad I.V.A..

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 Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564,

indirizzo mail info@apepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti

siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it,

www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it,

www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it,

www.astegiudiziarie.it e 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.

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.apepnotai.it o nel PVP. Presso la sede

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

Padova, **22 MAG. 2025**

Notaio Dott. Mario Caracciolo

