



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: n. 373/2023 R.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Professionista Delegato: **Dott. Michele Pivotti**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Michele Pivotti, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 24/01/2024 del G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni;

- vista l'ordinanza del 16/10/2024 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto del presente giudizio;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICASECONDO ESPERIMENTO

dei beni immobili descritti come

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/1, gravato da diritto di abitazione in capo a soggetto terzo non opponibile alla procedura.

Ubicazione: Comune di Noventa Padovana (PD), via Pietro Micca n. 13.

Descrizione: appartamento al primo piano di un edificio condominiale costituito da ingresso, cucina, soggiorno con poggiolo, due camere da letto, ripostiglio e un bagno; garage al piano terra. Superficie circa 90 mq.



Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Noventa Padovana (PD), Foglio 1, via Pietro Micca n. 13

- *particella 1431, sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 98, piano 1, rendita € 639,12;*
- *particella 1431, sub. 10, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, piano T, rendita € 29,64.*

Variazioni catastali: si specifica che:

- Gli attuali sub 3 e sub 10, mappale 1431, foglio 1 derivano dai precedenti sub 3 e 10 foglio 1 mappale 330 in seguito a variazione modifica identificativo del 15/09/2006 Pratica n. PD0190147 in atti dal 15/09/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 52098.4/2006).
- Il mappale 1431 foglio 1 su cui è edificato l'immobile deriva dal precedente mappale 437 foglio 1 per variazione identificativi per allineamenti mappe del 15/09/2006 Pratica n. PD0190146 in atti dal 15/09/2006 allineamento mappe (n. 7789.1/2006).

Confini: *dell'appartamento:* sud e ovest con scoperto comune, est con sub 2 e vano scala comune, nord con sub 1 e con vano scala comune.

- *del garage:* ovest con scoperto comune, sud con garage di altro proprietario, nord con disbrigo e vano scala comune, est con locale contatori.

Stato dell'immobile: adibito ad abitazione del soggetto beneficiario del diritto di abitazione, non opponibile alla procedura.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiamano le consulenze tecniche estimative del CTU arch. Giulia Beghin, da cui risulta in particolare:

- la Licenza edilizia n. 1496 del 23/12/1971 Comune di Noventa Padovana (PD);
- l'Abitabilità prot. n. 1496 del 15/12/1972;
- che l'appartamento appartiene dal punto di vista energetico alla "classe F";

Dall'indagine svolta presso l'amministratore del condominio e dalle informazioni da questi fornite, risultano gravare sull'immobile pignorato le seguenti spese:

- euro 3.388,03 per spese straordinarie di rifacimento centrale termica;
- euro 189,00 per opere straordinarie di sistemazione impianti elettrici;
- euro 8.959,25 per spese ordinarie 2023.

Come riferito dall'amministratore ai predetti importi dovranno essere aggiunte le spese ordinarie maturate al 30 aprile 2024 per la gestione 2024.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00 (sessantamila/00), come stabilito nell'ordinanza di vendita. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad € 45.000,00 - quarantacinquemila/00**);

FISSA

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

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il giorno **28 gennaio 2026 alle ore 16.00** che si svolgerà telematicamente.

Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 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 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.SPAZIOASTE.IT** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

L'offerta dovrà essere in bollo e il relativo pagamento sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato



assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

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) 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 in nome e per conto del primo, 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano tali 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 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. 373/2023" sul conto della procedura acceso presso la filiale Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593

Il bonifico dovrà contenere la causale "POSIZIONE 202300037300001".

Si precisa che la cauzione si riterrà versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul suindicato conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico;

3) per la sottoscrizione e trasmissione l'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 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 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 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 DM 32/15.

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 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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore ASTALEGALE.NET SPA (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 l'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 all'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 di 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 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 congruaggio, dal Professionista Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento.

In 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 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 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.

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 e successive integrazioni dell'Arch. Giulia Beghin, 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, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sar  a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che - in forza del Decreto 15/10/2015 n. 227 - sono altres  a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la met  del compenso relativo alla fase di trasferimento della propriet , nonch  le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalit  di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario pu  essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella test  indicata.

L'immobile viene venduto libero dalle formalit  pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sar  effettuata dal Professionista 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.

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", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannunci.it" oppure presso il Professionista Delegato con studio in Padova, via Rezzonico n. 6, telefono 049-8766062, indirizzo di posta elettronica: pivotti@pivotti.eu nonch  sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche". Il Professionista Delegato   stato altres  nominato custode giudiziario del compendio immobiliare ed   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, 24 ottobre 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Michele Pivotti