



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 139/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni.

Professionista Delegato: Avv. Ana Elisa Martì Garro.

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Ana Elisa Martì Garro, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 5.3.2025;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 139/2024;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRON TELEMATICA****ESPERIMENTO n. 1**

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: Intera piena proprietà.

Ubicazione e descrizione: Porzione del fabbricato condominiale sito in Comune di Padova (PD) alla via Rosolino Pilo n. 9. Detta porzione è costituita da una unità immobiliare a destinazione abitazione e da una unità immobiliare a destinazione tettoia, entrambe poste al piano terra con area scoperta comune alle due unità immobiliari. L'abitazione è composta da ingresso-veranda, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

La tettoia è composta da unico locale con accesso dall'area scoperta.

Descrizione catastale:**CATASTO FABBRICATI****COMUNE DI PADOVA – FOGLIO 112**

Partic. 132 sub 17, via Rosolino Pilo n. 9, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 77 mq, totale escluse aree scoperte: 75 mq, rendita Euro 371,85;



Partic. 132 sub 15, via Rosolino Pilo n. 9, piano T, zona censuaria 2, categoria C/7, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale: 23 mq, rendita Euro 23,86;

Partic. 132 sub 20, via Rosolino Pilo n. 9, piano T, Bene comune non censibile (cortile) ai subalterni 15 e 17.

Con la precisazione che:

- la partic. **132 sub 17** del foglio 112 del C.F. del Comune di Padova deriva dalla soppressione della partic. 206 sub 17 della sezione E del foglio 5 del C.F. del Comune di Padova per allineamento mappe, giusta variazione del 9.7.2013, pratica PD0231853 - Bonifica Identificativo Catastale n. 182528.1/2013;

- la partic. **132 sub 15** del foglio 112 del C.F. del Comune di Padova deriva dalla soppressione della partic. 206 sub 15 della sezione E del foglio 5 del C.F. del Comune di Padova per allineamento mappe, giusta variazione del 9.7.2013, pratica PD0231853 - Bonifica Identificativo Catastale n. 182526.1/2013;

- la partic. **132 sub 20** del foglio 112 del C.F. del Comune di Padova deriva dalla soppressione della partic. 206 sub 20 della sezione E del foglio 5 del C.F. del Comune di Padova per allineamento mappe, giusta variazione del 9.7.2013, pratica PD0231853 - Bonifica Identificativo Catastale n. 182531.1/2013.

Il tutto confina: a nord con la partic. 643, ad est con la partic. 133, a sud con via Rosolino Pilo e ad ovest con i subalterni 14, 12 e 16.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste su area censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 112, particella 132 di are 4.28 (E.U.). Si richiama l'atto in data 29.3.2011, n. 86874 di Rep. Notaio Carlo Martucci di Padova ed ivi trascritto il 4.4.2011 ai nn. 12841/8108 di provenienza dei beni in oggetto, da cui risulta: *"La parte venditrice rende edotta la parte acquirente che parte dell'area su cui insiste il fabbricato è destinata a sede stradale."*

Il lotto unico comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni ex artt. 1117 e seguenti del C.C..

Stato dell'immobile: Libero da persone. Ordine di Liberazione in fase di attuazione.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la perizia di stima redatta dal Geom. Giorgio Salvalajo in data 16.12.2024 da cui risulta:

* La storia urbanistica del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è la seguente: Licenza edilizia Reg. n. 1404, Prot. n. 39173 dell'8.1.1952; Permesso di

Abitabilità Reg. n. 698, Prot. n. 37389 del 28.12.1955 e Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/1985) Reg. n. 8837 del 9.10.1995;

* Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Padova, sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria riporta una unica unità immobiliare al piano terra che successivamente, nell'anno 2000 è stata divisa creando il nuovo sub. 17 ed il nuovo sub. 15. La divisione dell'originaria unica unità immobiliare avrebbe dovuto essere autorizzata mediante una pratica da presentare in Comune a Padova che non è stata presentata ma è stato solamente fatto un frazionamento (del piano terra) mediante una pratica catastale.

Il perito indica, allo stato attuale, l'iter per regolarizzare tale situazione e precisa inoltre che si dovrà *“ricavare un locale antibagno in quanto il locale bagno non può essere direttamente comunicante con il locale soggiorno-cucina; inoltre dovrà anche essere richiesta la monetizzazione di un posto auto che ad oggi non è presente in quanto la distanza tra il fronte sud del fabbricato ed il cancello carraio è inferiore a mt. 5,00.”*. Il perito indica il costo presunto di cui si è tenuto conto nella stima del lotto unico.

In base al P.I. del Comune di Padova l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ricade in ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità, disciplinato dall'art. 18 delle N.T.O..

Prezzo base: € 55.000,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 41.250,00);**

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 **24 settembre 2025 ore 11:00** 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

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 srl) 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 **di importo almeno pari al 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 spa, Filiale di via Trieste a Padova.

Il bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. 139/2024 dovrà contenere la causale "POSIZIONE 202400013900001 – cauzione E.I. 139/2024 REI – Tribunale di Padova".

Si precisa che 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, 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 D.M. 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 più avanti indicati; 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

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 Geom. Giorgio Salvalajo in data 16.12.2024 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. 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 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.

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

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.

Si segnala il pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.6.2023 ai nn. 23430/16668, con la precisazione che la relativa procedura esecutiva risulta estinta.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La perizia può essere visionata e/o scaricata dai seguenti siti internet indicati nell'ordinanza di vendita: “immobiliare.it”, “idealista.it”, “astalegale.net”, “asteimmobili.it”, “portaleaste.com”, “publicomonline.it”, “fallcoaste.it”,

“astegiudiziarie.it” e “asteannunci.it” nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell’area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato, Avv. Ana Elisa Martì Garro, con studio in Padova, via Santa Chiara 22, E-mail martigarro.aste@gmail.com, Telefono 049.6892448.

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.

Padova, 20 maggio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Ana Elisa Martì Garro