TRIBUNALE DI PADOVA

Causa Civile: R.G. n. 7338/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe G. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Paolo Cafuri

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Paolo Cafuri, con studio in Padova, Via Verdi n. 22, nominato Professionista con delega alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Dott. Giuseppe G. Amenduni con ordinanza del 17/01/2023:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare della causa civile R.G. Es. 7338/2022;
- Vista l'integrazione dell'ordinanza in data 24 ottobre 2023;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Esperimento n. 6

del bene immobile, così descritto

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: Piena proprietà

Ubicazione: Correzzola, Via Canove n. 1

Qualità: Porzione di bifamiliare su due piani (terra e primo) con garage al grezzo avanzato.

Identificazione catastale:

CATASTO URBANO: N.C.E.U. Comune di Correzzola:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Piano	RC€	Indirizzo
18	54	4	A2	2	6 vani	129 mq	T-1	495,80	Via Canove
18	54	6	C6	1	14 mq	19	T	17,35	Via Canove

Unità eretta sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Correzzola al Foglio 18, mapp. 54, Ente Urbano, sup. 1652 m.q.

Confini: EDIFICIO: nord, est e sud, con cortile e strada; a ovest con restate porzione di edificio bifamiliare (mapp. 54, sub. 3).

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

• Concessione Edilizia n. 1388/90 per la Costruzione di edificio ad uso residenziale.

• Non ancora rilasciato certificato di abitabilità.

Sussistono abusi sanabili con pagamento di relativa sanzione valutabile, di massima, in € 3.300,00 comprese le spese tecniche, già detratte dal valore di stima.

Stato dell'immobile: **LIBERO**

Al PREZZO BASE DI €. 45.000,00 (a seguito precedenti incanti deserti) **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75 % DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €. 33.750,00**);

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. 32/2015 se, dopo l'invio, la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte);

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di **€. 1.000,00**

FISSA ALTRESI'

l'udienza per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti per il giorno 20 maggio 2025 ore 16:00.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione per le offerte telematiche:

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice in **AstaLegale.net** tramite il cui sito **www.spazioaste.it** gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

1) l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia **(https://portalevenditepubbliche.giustizia.it**), oppure al Portale del gestore della vendita telematica AstaLegale.net tramite dal cui sito www.spazioaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15, e cioè:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e con allegata fotocopia della carta di identità

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);

i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **non inferiore al 10% del prezzo offerto**;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

- all'offerta vanno allegati: a) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) 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; d) 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; e) 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; f) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Padova, IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593, indicando quale causale ***"POSIZIONE20220733800001";***

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) va sottoscritta con ***firma digitale*** e trasmessa a mezzo di ***casella di posta elettronica certificata***; oppure: b) va 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);
- l'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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; b) 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).

- Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 32/15.

2) 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 sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presenziavi con modalità telematiche, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo art. 6); 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 personalmente o in via telematica.

3) II saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine non prorogabile - **ma soggetto alla sospensione feriale dei termini** - di 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 presenza 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.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste saranno aperte all'udienza 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 istanze 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 accompagni 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

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..

Ove l’offerta sia presentata, ai sensi dell’art. 579 ult. comma c.p.c., da un procuratore legale “per persona da nominare”, lo stesso è tenuto, ai sensi dell’art. 583 c.p.c., a dichiarare entro tre giorni dall’incanto e dalla conseguente aggiudicazione, il nome della persona nel cui interesse ha fatto l’offerta, depositando il mandato avente data certa anteriore alla presentazione dell’offerta; in mancanza, l’aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore medesimo.

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 meglio descritto nella perizia dell'ing. Silvia Castiello in data 10 settembre 2022, e successive integrazioni, da cui risulta che gli immobili vengono venduti con le irregolarità edilizie descritte in perizia, nonché 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. La procedura non presta la garanzia prevista dal DM 22 gennaio 2008 n. 37 (perché trattasi di normativa secondaria non idonea a derogare alle disposizioni di legge); in ogni caso l'offerente è reso edotto che la presentazione dell'offerta o la partecipazione all'incanto costituisce rinuncia alla garanzia prevista dal DM citato, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente.

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 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono es-

sere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Delegato, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2016, **sono a carico 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"*.**

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.

* * * * *

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il Professionista Delegato alla vendita, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, publicomonline.it, falcoaste.it, immobiliare.it, idealista.it, asteannunci.it.

Il Professionista Delegato è stato nominato anche Custode giudiziario dei beni pignorati.

* * * * * * *

Professionista Delegato – Custode Giudiziario Avv. Paolo Cafuri, con studio in Padova, Via Verdi n. 22; per informazioni telefoniche dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 15:30 alle 19:00.

Tel. 049.8761066, fax 049.2700587, E.mail: paolo.cafuri@gmail.com

Padova, li 20 febbraio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Cafuri