

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 787/2012

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Micol Sabino

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 e vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Micol Sabino con ordinanza del 12 novembre 2013:

➤ Viste le ordinanze in pari data e in data 24 marzo 2016 e 26 aprile 2017 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 787/2012,

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

VII ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 1 - piena proprietà di fabbricato con area coperta e scoperta esclusiva di catastali mq. 720, sito in **Comune di Urbana (PD)**, frazione San Salvaro, Via San Salvaro nn. 1456 (ex 42/b) -1458, composto da unità ad uso laboratorio di lordi mq. 103 e garage di lordi mq. 22 entrambi al piano terra; appartamento al piano primo della superficie lorda di mq. 160 oltre a terrazza di mq. 31, il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI URBANA: Fg. 7,
particella 208, sub. 2, Via San Salvaro n. 42/B, piano T, cat. C/3, cl. 1,
consistenza mq. 84, R.C. Euro 121,47;
particella 208, sub. 3, Via San Salvaro n. 42/B, piano T-P, cat. A/2, cl. 1,
consistenza vani 8, R.C. Euro 516,46;
particella 208, sub. 4, Via San Salvaro n. 42/B, piano T, cat. C/6, cl. 1,
consistenza mq. 18, R.C. Euro 22,31;
particella 208, sub. 1, Via San Salvaro n. 42/B, piano T, b.c.n.c. (cortile);

CATASTO TERRENI

COMUNE DI URBANA: Fg. 7,

particella 208, ha. 0.07.12 ente urbano.

Confini: a nord partic. 264 e 209, ad est partic. 184, a sud via San Salvaro.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 60.000,00 come ridotto a seguito di
precedenti esperimenti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A
TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA
MINIMA PARI AD EURO 45.000,00).**

**Lotto 2 - piena proprietà di fabbricato con area coperta e scoperta esclusiva
di catastali mq. 1.200, sito in Comune di Urbana (PD), frazione San Salvaro,
Via San Salvaro nn. 1456 (ex 42/b) - 1458, costituito da un magazzino avente
una superficie lorda di mq. 130, così censito:**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI URBANA: Fg. 7,

particella 264, Via San Salvaro piano T, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 198,
R.C. Euro 296,55;

CATASTO TERRENI

COMUNE DI URBANA: Fg. 7,
particella 264, ha. 0.12.00 ente urbano.

Confini: a nord via Guglielmo Marconi, ad est partic. 416, 183, 92 e 184, a sud
partic. 209 e 208.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 30.000,00 come ridotto a seguito di
precedenti esperimenti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A
TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA
MINIMA PARI AD EURO 22.500,00).**

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 aprile 2019**, con inizio alle:

ore 16:15 per il Lotto 1;

ore 17:00 per il Lotto 2,

**che si svolgerà presso la Sala aste dell'A.P.E.P. di Padova, a Padova in via
Piccinato n. 9/4.**

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale
precedente (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 feriale antecedente a
quello fissato per l'esame delle offerte);

FISSA

**Rilancio minimo nella misura per il Lotto 1 di Euro 1.000,00, per il Lotto 2 di Euro
1.000,00.**

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte analogiche per la

VENDITA SENZA INCANTO:

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da Euro 16,00)

dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la

vendita, una per ciascun Lotto, presso la sede dell'Associazione Professionale

per le Esecuzioni della Provincia di Padova", sita a Padova in Via Tommaseo n.

78/C, Scala A, piano 1°. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa:

sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura

dell'offerente, il nome del **Notaio dott. Mario Caracciolo** ai sensi dell'art. 591 bis

c.p.c. e la **data e l'ora** fissate per l'esame delle offerte. La prima busta sarà

inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il

ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede

materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del notaio delegato

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; la **data** fissata per l'esame delle offerte. Non potrà

essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal

notaio delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte

segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle

indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per

l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta dovrà contenere:

> il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato

civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà

possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta,

salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la

vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni,

dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia

del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del

deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del

versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere

sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati 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 del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale

rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese non

anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che

giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo

procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono

presentare anche offerta per persona da nominare;

> i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero il numero

dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

> l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo

minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il

termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);

> l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) all'offerta dovrà essere allegata:

> offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice

fiscale;

> offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del

codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del Registro

delle Imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura

o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

> **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova,**

e) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della Comunità

E.I. 787/2012, Lotto n." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di

Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di

cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno;

soggiorno;

Le seguenti modalità di presentazione per le offerte telematiche per la

f) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato

VENDITA SENZA INCANTO:

tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente

1) l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il

IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593, specificando nella causale "E.I.

modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è

787/2012, Lotto n.";

possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia

www.venditepubbliche notarili.notariato.it e deve contenere i dati e le informazioni

sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *casella di posta elettronica*

di cui all'art. 12 D.M. n. 32/15;

certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo *casella di posta*

2) all'offerta vanno allegati:

elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e

a) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei

dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione

beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva

sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e

> l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna

del versamento del prezzo);

di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/05;

b) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del

> il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o

documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di

del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e

autorizzazione;

trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno

c) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato o

eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4,

visura del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto

del D.M. n. 32/15);

di nomina che giustifichi i poteri;

4) l'offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del

d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della

Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata

> 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 presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore "Notartel S.p.A." 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 personalmente o in via telematica; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente personalmente o in via telematica.

Le buste saranno aperte all'ora fissata alla presenza fisica o telematica degli offerenti; in caso di un'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 fra 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 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 del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Il saldo prezzo dedotta la cauzione, 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 dell'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. 385/93 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 di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c.

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'Arch. Garasto Carmela T. in data 10/07/2013, da cui risultano per entrambi i lotti delle irregolarità urbanistiche, 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: quanto al **lotto 1**, il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di

concessione edilizia n. 24 prot. 233/77 del 28.6.1977; successiva concessione edilizia prot. 564 del 11.2.1980; variante prot. 51 del 6.1.1981; è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 24 del 2.4.1981; quanto al **lotto 2**, la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

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 del trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Gli immobili vengono venduti liberi 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@aepnotai.it o sui siti web www.tribunale.padova.it (nell'apposita area dedicata), www.aste.com e www.astalegale.net.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito

Form presente all'interno del sito www.aepenotai.it o nel PVP. Presso la sede

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

Padova, 29 (ventinove) ottobre 2018 (duemiladiciotto)

Notaio dott. Mario Caracciolo




