



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: **804/2016 R.G.Es.Imm.**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Maria Antonia Maiolino**

Professionista Delegato: **Avv. Francesca Fabris**

AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
SECONDO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Francesca Fabris, nominata Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Antonia Maiolino con provvedimenti del 31/05/2017 e del 29/05/2018;

- vista l'ordinanza del 29/05/2018 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 804/2016 R.G.Es.Imm.;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione: Comune di Cadoneghe (Pd), via XX Settembre n. 21

Descrizione: Appartamento al piano terra rialzato con garage, il tutto facente parte di un complesso condominiale.



L'abitazione è composta da un ingresso da cui si accede ad una cucina con poggiolo, soggiorno-pranzo e ad un disimpegno notte da cui si accede a tre camere da letto ed a due bagni finestrati.

Descrizione catastale:

- *Catasto Fabbricati*: Comune di Cadoneghe (Pd), Fg. 8:

Mapp	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo	Piano
4075	1	A/2	U	Vani 5	Euro 361,52	Via XX Settembre	P.T.
4075	10	C/6	U	11 mq	Euro 17,04	Via XX Settembre	P.T.

L'area su cui insiste il fabbricato è censita al *Catasto Terreni*: Comune di Cadoneghe (Pd), Fg. 8, mapp. 4075, are 7,00 – Ente urbano.

Sono comprese le parti comuni ex art. 1117 cc.

Orientamento e Confini:

L'unità immobiliare di cui al sub.1 (appartamento) prospetta a sud, ad est e parzialmente a nord sull'area comune, e confina parzialmente a nord con il vano scala comune e ad ovest in parte con il vano scala ed in parte con garage di altra proprietà.

L'unità immobiliare di cui al sub.10 (garage) confina a sud con il vano scala comune, ad ovest con garage di altra ditta e prospetta a nord e ad est sull'area comune.

L'unità immobiliare di cui al mappale 4075 del Catasto Terreni confina ad est con il mappale 3823, ad ovest con il mappale 1489, a sud con il mappale 3677 ed a nord con i mappali 3822 e 3829.

Stato dell'immobile: in corso di liberazione

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 consulenza tecnica estimativa del CTU Arch. Monica Franchi datata 14/02/2018 in atti da cui risulta:

- che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi conforme da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

≡ Autorizzazione Edilizia, prat. n. 35/75, in data 10/07/1975, rilasciata per "Nuova Costruzione ad uso civile abitazione";

≡ Certificato di Abitabilità, pratica n. 35/1975, in data 27/09/1976.

- che dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano degli Interventi Vigenti n. 4, l'area ricade in "Zona residenziale di tipo B" sottozona B0 "zona privata a tutela dello stato di fatto, normata dall'art. 26 delle Norme tecniche operative";

a l **PREZZO BASE d'asta di EURO 72.000,00** (settanduemila virgola zero zero) come ribassato 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 54.000,00)**,

la **deliberazione sull'offerta e/o per la gara** tra più offerenti ai sensi dell'art 573 c.p.c. si terrà presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Francesca Fabris sito in Padova (Pd), via San Mattia n. 5 il giorno:

15 aprile 2019 ad ore 11:00

con termine sino alle ore 12:00 del giorno lavorativo precedente per la presentazione ed il deposito di offerte segrete. Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM

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 lavorativo antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di euro 1.000,00 (mille,00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

A) OFFERTE ANALOGICHE

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da Euro 16,00) devono essere **presentate presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Francesca Fabris sito in Padova (Pd), via San Mattia n. 5** entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data indicata per la deliberazione sulle offerte medesime. 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 Professionista Delegato Avv. Francesca Fabris; la data e l'ora dell'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 Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione; **la data** fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione 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:

a) nel caso di offerta presentata da persona fisica: 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 e all'ora fissati 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. Se l'offerente è minorenni, interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato (vedasi successivo art. 3).

b) nel caso di offerta presentata da persona giuridica: la denominazione, sede, codice fiscale/partita iva, nonché i dati del legale rappresentante sottoscrittore l'offerta.

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. L'offerta dovrà contenere anche i dati del procuratore legale.

- 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 all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento dello stesso;

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

3) all'offerta dovrà essere allegata:

nel caso di offerente persona fisica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche una copia del documento d'identità e una copia 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, interdetto o inabilitato 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.

nel caso di offerente persona giuridica: una fotocopia del documento d'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.

Si precisa che nel caso di offerta presentata a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: dovranno essere allegati anche la copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale del procuratore legale nonché la procura speciale notarile.

In tutti i casi dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova – 804/2016 REI" per un importo *almeno pari* al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno;

B) OFFERTE TELEMATICHE

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 *astalegale.net* e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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) 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);

b) 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 del Giudice Tutelare;

c) se il soggetto offerente è una persona giuridica, 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;

d) 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;

e) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;



f) 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 - Procedura esecutiva immobiliare 804/16 REI”* sul conto della procedura alle coordinate bancarie IBAN: **IT 20 B 02008 12100 000101965593** acceso presso Unicredit spa, via Trieste Padova. Il bonifico dovrà contenere la causale *“versamento cauzione esec. Imm. 804/16 REI Tribunale di Padova”*.

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.

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.

In entrambi i casi, SIA NEL CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA CHE NEL CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA 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 presentarsi nel luogo e nell'ora sopra indicate per l'esame delle offerte o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore *astalegale.net* 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 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 personalmente o in via telematica;

Le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la deliberazione sulle offerte alla presenza fisica o 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 cpc (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 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; 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 sopra citata. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-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, maggiorato delle spese generali, del Delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, incluso ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà 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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet www.aste.com e www.astalegale.net o presso il Professionista Delegato Avv. Francesca Fabris, con studio in Padova, via San Mattia n. 5, tel 049 656557, nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

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 richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 17 dicembre 2018

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Fabris