



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 477/2015

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Micol Sabino
Professionista Delegato: Dott. Marco Amato

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Marco Amato, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Micol Sabino con ordinanza del 03/05/2017:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 477/2015
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA - ESPERIMENTO 3°

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Ubicazione: Cittadella (PD) Via Nicoletti n.84

Diritto venduto: Nuda Proprietà (100%) per i mapp. 983 - 395

Piena Proprietà (100%) per i mapp. 982 - 396

Descrizione: Trattasi di porzione residenziale che si sviluppa per tre piani fori terra divisa in due unità autonome e non comunicanti fra loro. Le finiture dell'unità A sono scarse e in cattivo stato di manutenzione, mentre quelle dell'unità B sono parzialmente al grezzo ma in discreto stato conservativo.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 43, Mappale 982, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5, Superficie 98, Piano T-1-2, Rendita 290,51

Foglio 43, Mappale 983, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7,5, Superficie 174, Piano T-1-2, Rendita 484,18

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 43, Mappale 396, Qualità Area Rurale, Superficie ha 00, Superficie are 00, Superficie ca 27

Foglio 43, Mappale 395, Qualità Area Rurale, Superficie ha 00, Superficie are 00, Superficie ca 90

Confini: il mapp. 983 (parte) confina: a Nord: Comune di Fontaniva fg 21 mapp. 253-256-255 (stessa ditta), a Est: mapp. 982, a Sud: mapp. 395 (parte) - lotto 01, a Ovest: mapp. 983 (parte) - lotto 02. Il mapp. 395 (parte) confina: a Nord: mapp. 983 (parte) - lotto 01, a Est: mapp. 396, a Sud: strada - via Nicoletti, a Ovest: mapp. 391 (parte) - lotto 02. Il mapp. 982 confina: a Nord: Comune di Fontaniva fg 21 mapp. 255 (stessa ditta) - mapp. 311 (altra ditta), a Est: mapp. 942 (altra ditta), a Sud: mapp. 396, a Ovest: mapp. 983 (parte) - lotto 01. Il mapp. 396 confina: a Nord: mapp. 982, a Est: mapp. 397 (altra ditta), a Sud: strada - via Nicoletti, a Ovest: mapp. 395 (parte) - lotto 01.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: i lavori che interessano gli immobili non sono ancora stati conclusi, manca pertanto l'agibilità del fabbricato. Lo stato di fatto non risulta conforme nè a livello urbanistico nè a livello catastale. Si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: occupati; unità abitativa A occupata dall'usufruttuario, unità abitativa B occupata dall'esecutato e familiari.

ANNESSO RUSTICO

Ubicazione: Cittadella (PD) Via Nicoletti n.84

Diritto venduto: Nuda Proprietà (100%)

Descrizione: Annesso rustico che complessivamente si estende per una superficie di mq. 284, sviluppata su due piani fuori terra e ospita le stalle, il deposito macchine e fienili. La copertura delle stalle a Nord mostra presenza di cemento amianto.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 43, Mappale 983, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7,5, Superficie 174, Piano T-1-2, Rendita 484,18

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 43, Mappale 395, Qualità Area Rurale, Superficie ha 00, Superficie are 00, Superficie ca 90

Foglio 43, Mappale 391, Qualità Semin Irrig, Classe 2, Superficie ha 00, Superficie are 00, Superficie ca 59, Reddito Dominicale 0,62, Reddito Agrario 0,35

Confini: il mapp. 391 confina: a Nord: mapp. 983 (parte) - lotto 02, a Est: mapp. 395 (parte) - lotto 02, a Sud: strada - Via Nicoletti, a Ovest: mapp. 937. Il mapp. 983 (parte) confina: a Nord: Comune di Fontaniva fg 21 mapp. 253-256-255 (stessa ditta), a Est: mapp. 983 (parte) - lotto 01, a Sud: mapp. 391-395 (parte) - lotto 02, a Ovest: mapp. 616-938 (altra ditta) e 940. Il mapp. 395 (parte) confina: a Nord: mapp. 983 (parte) - lotto 02, a Est: mapp. 395 (parte) - lotto 01, a Sud: strada - via Nicoletti, a Ovest: mapp. 391.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: i lavori non sono ancora stati conclusi, manca pertanto l'agibilità del fabbricato. Lo stato di fatto non risulta conforme nè a livello urbanistico nè a livello catastale. Risulta un uso improprio dei locali in quanto attualmente utilizzati come stalle. Si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: libero

TERRENI

Ubicazione: Cittadella (PD) Via Nicoletti n.84

Diritto venduto: Nuda Proprietà (50%), Piena Proprietà (50%)

Descrizione: Trattasi di terreni attualmente adibiti parzialmente a giardino, parzialmente ad orto che si estendono per circa mq. 153.

Identificazione Catastale

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 43, Mappale 937, Qualità Semin Irrig, Classe 2, Superficie ha 00, Superficie are 00, Superficie ca 16, Reddito Dominicale 0,17, Reddito Agrario 0,10

Foglio 43, Mappale 940, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 01, Superficie ca 37

Confini: il mapp. 940 confina: a Nord: mapp. 983 (parte) - lotto 02, a Est: mapp. 983 (parte) -

lotto 02, a Sud: mapp. 937, a Ovest: mapp. 365 (altra ditta). Il mapp. 937 confina: a Nord: mapp. 940, a Est: mapp. 391, a Sud: strada - via Nicoletti, a Ovest: mapp. 936 (altra ditta).
Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: regolare.
Stato dell'immobile: libero

Prezzo base LOTTO UNICO: Euro **107.136,00** 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 a Euro 80.352,00 per il Lotto Unico)

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

02/04/2019 alle ore 15:00

che si svolgerà presso POLO ASTE – ASTALEGALE, Via Berchet n.8 - Padova.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita **(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);**



Rilancio minimo nella misura di Euro 1.500,00 per il Lotto Unico

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 antecedente la vendita presso POLO ASTE - ASTALEGALE - Via Berchet n.8 - Padova. 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 **Custode Dott. Marco Amato** ai sensi dell'art. 591 bis; **la data e l'ora** fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il delegato 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; **la data** fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal professionista 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, interdetto o inabilitato, 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 o visura del registro delle imprese 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;
- **assegno circolare non trasferibile intestato al "Custode delegato Dott. Marco Amato E.I. 477/2015"** 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.

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 e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n.32/12;

2) All'offerta vanno allegati:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, se 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);
- 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;
- offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché, 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;
- 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;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie **CAB 12169 - ABI**

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 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 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 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 determi 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 presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati o 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 personalmente o in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n.5; 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.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata 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 dei creditori. In assenza di istanza 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 purchè 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).

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 Delegato: esso dovrà essere versato prima della 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. 385/1993 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.

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 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 di stima del Arch. Anna Pavoni in data 17/03/2017 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 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 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.

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 P.A.G.E.G. (tel. 0497400282 - e-mail info@pageg.org) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.aste.com - www.astelegale.net - www.pageg.org.**

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, 21/12/2018

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Amato

