



## **Esecuzione immobiliare: 546/2017**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni G. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Paolo Cafuri

### **AVVISO DI VENDITA**

#### **DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Paolo Cafuri, con studio in Padova, Via Altinate n. 56, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 03/10/2018:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 546/2017
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

#### **LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

del bene immobile, così descritto

#### **LOTTO UNICO:**

**Diritto venduto: Quota di 2/9 di piena proprietà**

**Ubicazione: Padova, Via Prima Strada n. 18**

**Qualità: Villino con garage e giardino composto di due piani fuori terra e di un locale interrato adibito a cantina**

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati: Comune di Padova, Foglio 77 - mappale 56, sub. 1 - Zona Cens. 2 – Cat. A/7 (abitazione in villini) – Classe 5 – Consistenza 15 vani – Superficie Catastale 427 mq totale escluse aree scoperte 411 mq - Rendita Euro 3.331,15 – Via Prima Strada n. 18, piano: S1-T-1. (particella ceu, Sez. D, Fg. 8, mapp. 189, sub. 1 è stata soppressa per allineamento di mappe.

- mappale 56, sub. 2 - Zona Cens. 2 – Cat. C/6 (autorimesse) – Classe 4 – Consistenza 30 mq – Superficie Catastale 32 mq - Rendita Euro 85,22 – Via Prima Strada n.

18, piano: T. (la particella ceu, Sez. D, Fg. 8, mapp. 189, sub. 2 è stata soppressa per allineamento di mappe).

Catasto Terreni: Comune di Padova, Foglio 77 - mappale 56, Ente Urbano, Superficie 09 are, 20 ca,

**Confini:** mappale 56 (Catasto Terreni) confina a nord con via Prima Strada; ad est e sud con mapp. 256 di altra proprietà; ad ovest con mapp. 53 di altra ditta.

Il mappale 56 sub. 1 (Catasto Fabbricati) confina come sopra indicato; l'abitazione di cui al detto sub. 1 confina per tutti i lati perimetrali con il giardino esclusivo ed, al piano terra, comprende e pertanto confina a nord con il garage di cui al sub. 2; il mapp. 56 sub. 2 confina a nord, tramite parete perimetrale, con giardino pertinenziale, per gli altri tre lati est, ovest e sud è ricompreso e confina con l'abitazione di cui al sub. 1. I due suddetti subalterni compongono insieme l'intero edificio abitativo monofamiliare con giardino.

**Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:** sussistono abusi sanabili, il cui costo è stato detratto dal valore di stima.

**Stato dell'immobile:** Libero

**Al prezzo base di €. 65.000,00, (come da stima) SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75 % DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €. 48.750,00);**

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **16 aprile 2019 ore 15,00, che si svolgerà presso Prodeimm, Via Berchet n. 16, Padova.**

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente (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 **€. 500,00**

#### **DETERMINA**

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

1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno sopra indicato presso i locali dell'Associazione Professionisti Delegati Esecuzioni Immobiliari (sigla Pro.De.Imm.), in Padova, Via Giovanni Berchet n. 16. 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 giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis*; c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza 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: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del giudice dell'esecuzione; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito dell'offerta. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Custode-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 alla udienza fissata 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 minorenni, 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 un certificato o una 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 all'offerta minima indicata nell'ordinanza 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 una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Padova – E.I. N. 546/2017”** per un importo 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 per le 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 e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni 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 della procedura avente IBAN ..;

3) 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 attestati 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](mailto: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).

5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 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 perciò tenuto a presentarsi nel luogo e nell'ora stabilite per l'esame delle offerte, ovvero a presenziarvi 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.

Le buste saranno aperte all'udienza 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 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).

Il 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 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 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 cer-

ta 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'arch. Claudia Bonelli in data 12 luglio 2018, 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 onere.

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 essere 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".**

A norma dell'art. 41, 4° comma, D. Lgs. n. 385/1993, in caso di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 stesso D. Lgs. l'aggiudicatario o l'assegnatario è tenuto, qualora il creditore interessato ne faccia istanza, a versare direttamente all'istituto erogante – entro il termine fissato – la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, previo accantonamento per le spese di procedura a carico della massa nella misura indicata dal Professionista Delegato, a pena di inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

In base all'art. 41, 5° comma, stesso D. Lgs., l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

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.

\* \* \* \* \*

Maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al Professionista Delegato, presso il cui studio è possibile estrarre visione della perizia di stima e dei relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi.

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

\* \* \* \* \*



Professionista Delegato Avv. Paolo Cafuri, con studio in Padova, Via Altinate n. 56;  
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 049.8751742, e.mail: [paolo.cafuri@gmail.com](mailto:paolo.cafuri@gmail.com)

Padova, li 22 gennaio 2019.

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Cafuri

