



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 317/2007

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Manuela Elburgo

Professionista Delegato: Dott. Andrea Fontana

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

IV° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Andrea Fontana, nominato Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c.;
vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 317/2007 Rg. Es. Imm.;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà di appartamento con pezzetto di terreno, più diritto alla corte comune.

Ubicazione: Comune di Monselice (PD), via Pignara, 7/C.

Descrizione: piena proprietà di un appartamento a due piani (realizzato presumibilmente prima del 1962) con pezzetto di terreno, oltre al diritto alla corte comune che spetta in comproprietà ai proprietari di tutti i fabbricati a cui detta corte comune è pertinenziale. L'appartamento è costituito al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e un locale adibito a lavanderia e al primo piano si trovano le due camere da letto e uno sgabuzzino. Il piano terra, misurato da muro esterno a muro esterno e al 50% i muri di confine con altre unità, misura circa 75 mq, mentre il primo piano misura circa 56 mq, per un totale quindi di 132 mq.

L'immobile risulta disabitato da qualche tempo quindi lo stato di manutenzione risulta alquanto scadente. Ai sensi del D.M. n. 22/1/2007 n. 37, l'aggiudicatario dichiara di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.



Descrizione catastale: gli immobili sono così censiti:

a) Unità immobiliare censita al:

- a Catasto Terreni del Comune di Monselice, foglio 17, particella 557, ett.0.01.00, ente urbano;
- al Catasto Fabbricati del Comune di Monselice, via Pignara 7/C, sezione B, foglio 11, particella 1463 (ex 331), sub. 9 graffata con la particella 557, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 131mq, rendita € 278,37;

b) Diritto alla corte comune per l'area censita al Catasto Terreni del Comune di Monselice, N.C.T.:

- Foglio 17, particella 1145, ett. 0.03.03, ente Urbano;
- Foglio 17, particella 1267, ett. 0.00.03, ente Urbano.

Confini: l'appartamento confina ad ovest e ad est con altri appartamenti. A nord l'abitazione confina con via Pignara e a sud con la particella 1145, che è la corte comune.

Occupazione: disabitato.

Provenienza: gli immobili sono pervenuti, come certificato dal notaio Dott. _____ el _____
_____ ra mediante atto di compravendita in data _____ di _____

_____ con cui _____
in regime di separazione dei beni, ha acquistato dai _____

_____, che hanno rispettivamente venduto la nuda proprietà per la quota di $\frac{3}{4}$ il primo, che si è riservato l'usufrutto, e la proprietà di $\frac{1}{4}$ il secondo, degli immobili come individuati in perizia. Ad oggi, come precisato dal notaio _____

_____ risulta essere piena proprietaria dell'immobile di cui alla particella 1463 (ex 331) sub. 9 graffata con la particella 557, in quanto l'usufrutto è deceduto; si segnala tuttavia che manca la voltura catastale di riunione di usufrutto per allineare l'intestazione in catasto.

Iscrizioni (per maggiori dettagli si rimanda alla perizia):

1) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/7/2003, atto notarile pubblico del Notaio _____ presentato il giorno _____
registro generale _____ registro particolare n. _____. L'iscrizione è a favore della _____

2) ipoteca legale del 6/12/2005 rep. n. _____ Pubblico Ufficiale (_____ iscrizione presentata il 14/12/2005, registro generale r _____ stro particolare n. _____

Trascrizioni (per maggiori dettagli si rimanda alla perizia):

1) atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Tribunale di Padova in data 14/6/2007, repertorio n. _____. Presentazione del 7/8/2007, registro generale n. _____, registro particolare n. _____

Regolarità edilizia (notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.): dal Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Monselice, si desume che l'area ove sorge il fabbricato in oggetto ricade all'interno dell'area del Parco Regionale dei Colli Berici. Circa le concessioni edilizie, da quanto è stato possibile rintracciare presso l'ufficio tecnico del comune, l'immobile è stato realizzato prima del 1962; infatti in data 5/11/1962 è stata richiesta un'autorizzazione per l'ampliamento del fabbricato a nome di _____; la relativa abitabilità del 4/9/1963. L'opera realizzata è parzialmente difforme



da quella licenziata, ma trattandosi di una semplice modifica interna, l'abuso è sanabile con una spesa presumibile di € 1.500,00 (millecinquecento euro/00), già inclusa (in diminuzione) nella valutazione dell'immobile oggetto di vendita.

Certificazione energetica: l'indice di prestazione energetica (globale) è di 831,8 kWh/mq anno e la classe energetica ottenuta è la "G" come da attestato di certificazione energetica rilasciato dall'Architetto P. Parisotto.

Al prezzo base di € 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento/00), come ridotto del 25% a seguito del precedente (terzo) esperimento di vendita (valore di stima pari a € 110.000,00, come indicato nella perizia di stima alla quale si rinvia per ogni più precisa indicazione).

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base, offerta minima pari a € 39.600,00 (trentanovemilaseicento/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 **16/4/2019 alle ore 14.00** che si svolgerà presso la Sala d'Aste della società **EDICOM FINANCE s.r.l.** in Padova, via Rezzonico n. 12.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente la vendita. Si precisa che 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.

Le offerte con modalità analogica dovranno essere presentate presso lo Studio del Professionista Delegato solamente in orario d'ufficio dal lunedì al venerdì: 9.00 - 13.00 e 14.00 - 18.00.

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 1.000,00 (mille/00)**;

DETERMINA

A) le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE ANALOGICHE:

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate presso lo Studio del Professionista Delegato, Dott. Andrea Fontana, in Padova, via Rezzonico n. 6, entro le ore 12.00 del giorno sopra indicato, durante gli orari di apertura al pubblico dello Studio (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 - 13.00 e dalle ore 14.00 - 18.00). L'offerta deve essere depositata in **doppia busta chiusa**: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, **a cura dell'offerente**, (1) il nome del **Professionista Delegato**; (2) **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 seconda busta chiusa (ossia quella esterna) il Professionista Delegato e/o un suo delegato ricevente annota: (1) la data e l'ora della ricezione della busta; (2) il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione (con documento di riconoscimento); (3) il nome del Professionista Delegato; (4) 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**, inserita nella prima busta chiusa, dovrà qualificarsi espressamente come "**irrevocabile**" e **dovrà contenere**:

- se sottoscritta da persona fisica: il cognome e il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile, il 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 all'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 con allegata copia del documento di identità dello stesso, salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- se l'offerente è minorenne, oltre ai dati di cui sopra, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà previa autorizzazione del giudice tutelare, nell'offerta dovranno essere inoltre indicati gli estremi dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se sottoscritta da persona giuridica o altro ente o impresa: la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e la partita i.v.a., l'indirizzo PEC, il recapito telefonico e le generalità del legale rappresentante;
- 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'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente bando e di accettare integralmente le condizioni ivi indicate.

L'offerta potrà essere formulata anche a mezzo legale munito di apposita procura speciale notarile (gli stessi potranno formulare offerte anche per persone da nominare). La procura dovrà essere esibita in originale nel giorno fissato per l'esperimento di vendita.

3) **All'offerta dovranno allegarsi**, mediante inserimento nella prima busta chiusa di cui sopra:

- se l'offerente è una persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del/i sottoscrittore/i dell'offerta, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, salva la facoltà per quest'ultimo del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;



- se l'offerta è formulata per persona fisica minorenni, o interdetto o inabilitato, oltre alla copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, anche una copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da persona giuridica o altro ente, anche la visura camerale aggiornata (non anteriore a tre mesi) da cui risultino i poteri e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta (ricordandosi di allegare una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante della società o di chi, munito degli appositi poteri, appositamente documentati nell'offerta);
- 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 cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- copia (per le fattispecie sopra indicate) della procura speciale notarile che dovrà essere esibita in originale il giorno fissato per l'esperimento di vendita;
- un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Padova Es. Imm. n. 317/2007", 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;

A) le seguenti modalità di presentazione delle 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 www.garavirtuale.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 32/12.

2) All'offerta vanno allegati:

- se il soggetto offerente è persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale; se 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 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;
- se il soggetto offerente è una società o 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 giustificano 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, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso INTESA SAN PAOLO S.p.A. alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: IT03 N030 6912 1651 0000 0590 006

Il bonifico dovrà contenere la seguente causale: "cauzione Es. Imm. n. 317/2007". Si precisa di **aver cura di indicare nella causale del bonifico il numero e l'anno della procedura di Esecuzione Immobiliare, al fine del corretto addebito degli importi.** Si precisa inoltre 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, in via alternativa, l'offerta può essere:

- sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure;
- 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 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 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 determini 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Sia nel caso di presentazione dell'offerta analogica sia nel caso di presentazione dell'offerta telematica:

1) 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 EDICOM FINANCE s.r.l. con sede legale in Padova, Piazzetta Sartori n. 18, www.garavirtuale.it secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.M. 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 successivamente indicati; 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.

2) **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 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 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).

3) **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 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 Professionista Delegato. **In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.**

4) 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, 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 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista 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 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 potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo Studio del Professionista Delegato Dott. Andrea Fontana in Padova, via Rezzonico, n. 6 (recapito telefonico: 049-8762588 fax 049-8779450, indirizzo e-mail: info@studiofontana.pd.it) o sui siti internet www.aste.com e www.astalegale.net, 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.

Presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Andrea Fontana in Padova, via Rezzonico, n. 6 (recapito telefonico: 049-8762588 fax 049-8779450, indirizzo e-mail: info@studiofontana.pd.it) è possibile concordare, previo appuntamento, la visita all' immobile in vendita.

E' inoltre possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it).

Padova, 7 gennaio 2019

Il Professionista Delegato

(Dott. Andrea Fontana)

FIRMATO DIGITALMENTE

