



Esecuzione immobiliare: 66/2011

Giudice dell'Esecuzione: Dott.G. Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Daniela Marzano

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Daniela Marzano, nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione e dal Giudice Istruttore, Dott.ssa Caterina Zambotto, con ordinanza del 14.11.2012, rinnovata con provvedimento del 27.03.2017;

- vista l'ordinanza del 14.11.2012 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione n. 66/2011 RG. Es. Imm.
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

MISTA ESPERIMENTO N. VI°

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNO

Diritto venduto: piena ed esclusiva proprietà di capannone artigianale e quota pari a 1/3 del diritto di piena proprietà del terreno occupato da sede stradale privata.

Ubicazione: Campo San Martino (PD), Via Venezia in prossimità del n.c. 11

Descrizione: capannone a destinazione artigianale ora dismesso. Il lotto è posto in zona centrale a Campo San Martino (PD), lungo una via di scorrimento che conduce al centro del paese. L'unità è composta da: uno spazio, avente accesso sia pedonale che carraio dal terreno posto ad est del fabbricato stesso,

comprende anche un ambiente ripostiglio ed un ufficio, un locale wc, un cortile lungo il confine ovest formato da striscia di terreno larga ml 2 lunga 33 ml. Superficie commerciale complessiva mq. 462,50. **Terreno** (quota pari a 1/3) a destinazione catastale agricola, a servizio di “passaggio da esercitarsi dalla strada provinciale via Venezia per accedere alle abitazioni e ai laboratori artigianali”. Lungo circa ml. 50 e largo ml 7 ca.

Descrizione catastale: Immobile: Comune di Campo San Martino (PD) **N.C.E.U.** Foglio 12, particella 1201, sub 7-8, Cat. D/7, rendita 1.565,00 Euro, Via Venezia, piano terra. La particella deriva a seguito di Variazione identificativi per allineamento mappe del 02.03.2009 n. 8293.1/2009 dalla precedente particella n. 373 sub 7-8. Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito allo stesso comune NCT Foglio 12 particella n. 1201 ente urbano di are 14.51. La particella 1201 del Catasto Terreni deriva dalla soppressione della particella 396 di pari superficie, giusta denuncia di Variazione identificativi per allineamento mappe n. 1554.1/2009 in data 02.03.2009. **Terreno:** Comune di Campo San Martino **N.C.T.** Foglio 12, particella 562, seminativo, Classe 1, consistenza are 04.00, reddito domenicale 4,14 Euro, reddito agrario 2,58 Euro.

Confini: il terreno su cui insiste il fabbricato confina a est con i terreni particelle n. 1068-1069 e a ovest con il terreno particella n. 1279. Il fabbricato confino a sud con altra unità 1201 sub 1-5. Il Terreno particella 562, confina a sud con la strada pubblica Via Venezia.

Regolarità edilizia: il capannone è stato edificato a seguito di rilascio dell’Autorizzazione per costruzioni Edilizie in data 09.08.1966 per una parte e con Autorizzazione per Costruzione Edilizia pratica n. 40/1968 in data 07.05.1968 per la restante parte. Il Capannone è stato poi ampliato nel 1972 in maniera abusiva, abuso poi sanato mediante il rilascio di Concessione Edilizia a Sanatoria presentata in data 28.03.1986 al Prot. N. 1825 rilasciata in data

27.03.1997. Non è stata presentata la richiesta di agibilità che è pertanto mancante.

Occupazione: l'immobile viene venduto libero.

Gravami non cancellabili: Si segnala servitù di passaggio di cui alla nota del 23.12.2005 ai nn. 62081/33271 relativa alla costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 09.12.2005 n. 109967 rep. Notaio Maffei Nicola avente ad oggetto la costituzione del diritto di servitù di passaggio a favore delle unità identificate al Catasto Fabbricati foglio 12 particelle 373 sub 7-8 (graffate) e a carico dell'area identificata al Catasto Terreni foglio 12 particella 506 e 502. Si rimanda comunque alla perizia per maggiori precisazioni e dettagli.

al PREZZO BASE di € **46.250,00=** come da stima del CTU e riduzioni 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 € 34.687,50=).**

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 **15 marzo 2019** alle **ore 15.30**, che si svolgerà presso la sala d'asta sita in Padova, Via Rezzonico n. 12.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita (**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 antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte**);

FISSA

Rilancio minimo nella misura di 2.000,00= Euro (duemila/00=);

LOTTO TRE

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/4

Ubicazione: San Giorgio in Bosco (PD), in prossimità Vicolo Esenti n. 588 (ex n. 4)

e

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/2

Ubicazione: San Giorgio in Bosco (PD), in prossimità Vicolo Esenti n. 588 (ex n. 4)

Descrizione del lotto: terreno agricolo in parte seminativo, in parte bosco, ora destinato a prato. La giacitura del terreno è piana e l'accesso avviene direttamente da Vicolo Esenti. La superficie complessiva del lotto è di mq. 4227,50

Descrizione catastale: porzione (nella misura di $\frac{1}{4}$) di NCT Comune di San Giorgio In Bosco (PD), **Foglio 12, particella 82**, seminativo arborato di classe 2, superficie are 18.80, reddito dominicale Euro 15,90 e reddito agrario Euro 10,19; **particella 199**, bosco ceduo di classe 2, superficie are 00.30, reddito dominicale euro 0,03 e reddito agrario € 0,01; **particella 79**, seminativo arborato di classe 2, superficie 41.50, reddito dominicale Euro 35,11 e reddito agrario Euro 22,50, per totali are 60.60. Le particelle derivano da frazionamento del 04.06.1981 n. 124 in atti dal 30.05.1984. **porzione (nella misura di $\frac{1}{2}$)** di NCT Comune di San Giorgio in Bosco (PD), **Foglio 12, particella 84**, seminativo arborato di classe 3, superficie are 30.05, reddito dominicale Euro 19,77 e reddito agrario Euro 14,74; **particella 171**, seminativo arborato di classe 2, superficie are 00.30, reddito dominicale € 0,25 e reddito agrario € 0,16; **particella 172**, seminativo arborato di classe 2, superficie 23.90, reddito dominicale Euro 20,22 e reddito agrario Euro 12,96, per totali are 54.25.

Confini: il lotto confina a nord con la strada Vicolo Esenti.

Regolarità edilizia: nulla da segnalare.

Occupazione: il terreno viene venduto libero

Gravami non cancellabili: Non si segnalano gravami non cancellabili. Si rimanda alla perizia per maggiori precisazioni e dettagli.

al PREZZO BASE di € **12.000,00**= come da stima del CTU e riduzioni 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 € 9.000,00=).**

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 **15 marzo 2019** alle **ore 16.15**, che si svolgerà presso la sala d'asta sita in Padova, Via Rezzonico n. 12.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita (**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 antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte**);

FISSA

Rilancio minimo nella misura di Euro 5.000,00= Euro (cinquemila/00=);

DETERMINA

A) le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE ANALOGICHE per la vendita senza incanto:

1) Le offerte di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate, entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita, presso lo studio del Delegato, avv. Daniela Marzano, in Padova, Riviera Tiso Da Camposampiero n. 10. 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 avv. Daniela Marzano** ai

sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.; **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 alcun'altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal 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 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 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) All'offerta dovrà essere allegata:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento d'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 giustifica i poteri;
- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova EI 66/2011"** 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) 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

www.garavirtuale.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

2) all'offerta vanno allegati:

a) se il soggetto offerente è persona fisica: copia del documento d'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);

b) 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 del Giudice Tutelare;

c) se il soggetto offerente è una società o 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;

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 documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a **“Tribunale di Padova”**

avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova. causale: CAUZIONE EI 66/2011;**

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 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 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 e 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.

Disciplina della vendita

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 indicati o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, EDICOM FINANCE S.r.l., www.garavirtuale.it, 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 indicati al successivo n. 2; 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, ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione. 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).

3) 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 dell'emissione del decreto di trasferimento. In presenza di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento, 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.

4) In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

5) 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, 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 dall'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 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 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 lo studio del Delegato, avv. Daniela Marzano, sito in Padova, Riviera Tiso Da Camposampiero n. 10, recapito telefonico: 3483191794, indirizzo email: avv.daniela.marzano@gmail.com, sui quotidiani **Il Gazzettino o il Mattino di Padova** in conformità al protocollo in uso presso lo stesso Tribunale e sui siti internet **www.aste.com** e **www.astalegale.net.**, nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.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, 20 dicembre 2018

Il Professionista Delegato
Avv. Daniela Marzano