



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: **609/2016 R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Micol Sabino**

Professionista Delegato: **Dott. Michele Pivotti**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Michele Pivotti, nominato Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza in data 18/04/2018 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

IN PRIMO ESPERIMENTO

dei beni immobili descritti come

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Borgoricco (PD), Via Frattina n. 11.

Descrizione: Villetta con giardino, composta da loggia, corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, ripostiglio e bagno.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune di Borgoricco (PD), Foglio 3:

Part.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	Sup. catastale	Piano
469	Area urbana		36 mq.			
210	A/2	1	7 vani	Euro 524,20	164 mq.	T



Si specifica che:

- la part. 469 è stata originata in seguito alla soppressione della part. 469 al Fg. 3 Sez. Urb. A, giusta variazione identificativi del 02/07/2015. La part. 469 al Fg. 3 Sez. Urb. A deriva dalla part.190 giusta divisione del 14/06/2005. La part. 190 risulta sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

- la part. 210 è stata originata in seguito alla soppressione della part. 210 al Fg. 3 Sez. Urb. A, giusta variazione identificativi del 02/07/2015. La part. 210 al Fg. 3 Sez. Urb. A deriva dalla part.190 giusta divisione del 14/06/2005. La part. 190 risulta sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini:

La particella 469 confina: a Nord con via Frattina; ad Est con part. 119 altra ditta; a Sud con part. 210 stessa ditta; ad Ovest con partt. 422 e 424 altre ditte.

La particella 210 confina: a Nord con part. 469 stessa ditta; ad Est con part. 119 altra ditta; a Sud con part. 423 altra ditta; ad Ovest con part. 422 e 423 altre ditte.

Stato dell'immobile: occupato da parte esecutata.

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 e relativi allegati del CTU arch. Umberto Bonomini agli atti, da cui risulta in particolare:

- Licenza Edilizia n. 77/1974 prot. 2234 dell'01/10/1974;

- Autorizzazione di Abitabilità del 08/04/1976;

- in base all'analisi del P.A.T., l'immobile ricade in area vincolata ai sensi degli artt.:

- artt. 17 e 32 N.T.A. Vincolo archeologico (Zona di interesse archeologico) e paesaggistico - agro centuriato;

- art. 20 N.T.A. Vincolo sismico zona 3;

- art. 38 N.T.A. Area pericolosità idraulica P1



- in base all'analisi del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche di Attuazione che classificano l'immobile area C1.1/16, emerge la possibilità di ampliamento fino a un 20% della volumetria attuale, anche tramite demolizione e ricostruzione, fino a una altezza di ml 8,5;

- è stata edificata una struttura in alluminio e vetro a chiusura della loggia posta all'ingresso dell'edificio a formare una veranda. Tale veranda, per quanto presente in planimetria catastale, non risulta riportata dagli elaborati grafici presenti negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune e pertanto risulta abusiva. Trattandosi di immobile edificato in area soggetta a vincolo paesaggistico, non è possibile sanare tale abuso. È necessaria la remissione in pristino tramite demolizione ai sensi dell'art. 167 comma 1 D.lgs 42/2004, non ricadendo nei casi del comma 4 stesso articolo;

- all'ingresso della proprietà sono presenti due ripostigli utilizzati come magazzino e garage. Il più grande (circa 26 mq) risulta accatastato come deposito, il minore (circa 12 mq) non risulta presente negli elaborati catastali. Entrambi non risultano dagli elaborati grafici presenti negli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune e pertanto risultano abusivi. Trattandosi di immobile edificato in area soggetta a vincolo paesaggistico, non è possibile sanare tale abuso. È necessaria la remissione in pristino tramite demolizione ai sensi dell'art. 167 comma 1 D.lgs 42/2004, non ricadendo nei casi del comma 4 stesso articolo;

- la particella 469, area urbana, è totalmente occupata dalla pubblica via; una parte sul lato nord della particella 210 risulta in base al CDU occupata da pubblica via.

Prezzo base d'asta: Euro 136.000,00 (centotrentaseimila/00), come stabilito nell'ordinanza di vendita 18/04/2018.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro 102.000,00 - centoduemila/00**);

FISSA



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

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il giorno **16 aprile 2019 alle ore 14.00** presso la Sala Aste del Polo Aste Telematiche di Padova sita in Padova, via Berchet n. 8, 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.

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 (cioè munite di marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere **presentate presso lo studio del Professionista Delegato dott. Michele Pivotti sito in Padova (Pd), via Valeri 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 dott. Michele Pivotti; 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 annoterà: 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:

- 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 minorenne, interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato (cfr. successivo punto 3);

- 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 - a pena di esclusione - inferiore all'offerta minima stabilita nel presente avviso di vendita, 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 minorenni, 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 – E.I. 609/2016"** 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 **WWW.SPAZIOASTE.IT** 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 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 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 – E.I. 609/2016*” sul conto della procedura acceso presso Unicredit spa, via Trieste Padova alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593

Il bonifico dovrà contenere la causale “*versamento cauzione E.I. 609/2016 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.

C) 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 SPA (WWW.SPAZIOASTE.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 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, come descritto nella perizia dell'arch. Umberto Bonomini, che qui si intende richiamata *in toto*.

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli 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 degli eventuali terreni, 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 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.

Si precisa che – in forza del Decreto 15/10/2015 n. 227 - sono altresì 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella testé indicata.

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.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

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 i seguenti recapiti:

telefono 049-8774383, fax 049-8210791, indirizzo di posta elettronica vg.professionistidelegati@gmail.com; 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, 15 gennaio 2019.

Il Professionista Delegato

Dott. Michele Pivotti

