



G.E. dott.ssa Micol Sabino

Es. Imm. n. 69/2018

TRIBUNALE DI PADOVA

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Maurizio Gaibani, con studio in Padova, Via E. Filiberto n. 3, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 12/12/2018 del G.E.; vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

**ESPERIMENTO N. 2**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** piena proprietà.

**Ubicazione:** via Strà, Galliera Veneta (Pd).

**Descrizione:** ex complesso edilizio a destinazione agricola-rurale (stalla), della superficie complessiva, coperta e scoperta, di catastali mq. 5318 (secondo la perizia, l'area risulta oggetto di un Accordo Pubblico Privato, deliberato in data 28.03.2014-Verbale n. 038/2014, che ne prevede la riqualificazione a destinazione artigianale per una superficie utile coperta complessiva di circa mq. 1500).

La completa descrizione del compendio immobiliare oggetto di vendita è indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da ritenersi qui integralmente richiamata e trascritta e alla quale si fa rinvio per la più completa e ampia descrizione del bene.

**Identificazione catastale:** N.C.E.U. del Comune di Galliera Veneta – fg. 8 mapp.le 1056, via Strà, piano T, cat. C/6, classe 1, cons. mq. 1605, Sup. Cat. Tot. mq. 1605 – Rcl € 2.984,08; bene insistente al N.C.T. fg. 8 mapp.le 1056 di are 53.18 E.U.

**Confini:** (salvis), rispetto N.C.T.: a nord mapp.li 1233, 1235, 1237, 138 e 591, ad est mapp.le 637, a sud strada pubblica (via Strà), ad ovest mapp.le 1042.

**Notizie ex 173 quater disp. att. cpc:** il complesso è stato eretto in forza di Licenza in data 09.01.1963, prat. ed. n. 00087 e successivamente è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prat. n. 753 (domanda di sanatoria in data 26.09.1986, prot. 4341, oneri e sanzione corrisposti).

Come risulta dalla CTU alla quale si rimanda, gli immobili risultano regolarmente censiti all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, presumibilmente nello stato di fatto e non sono state accertate irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03. Gli immobili risultano in stato di abbandono e pericolanti. L’originaria consistenza catastale dell’immobile risulta pari a mq. 1605, suddivisi tra due stalle (h<sub>m</sub> 2,35 m porzione ovest – h 3,30 m porzioni nord ed est), un magazzino (h 3,30 m) ed alcune pertinenze (superfetazioni). Il CTU ha individuato che la copertura dei residuali fatiscenti fabbricati ancora non crollati risulta in eternit (contenente amianto) e pertanto l’area andrà bonificata.

L’area risulta oggetto di un Accordo Pubblico Privato, deliberato in data 28.03.2014-Verbale n. 038/2014, che ne prevede la riqualificazione a destinazione artigianale per una superficie utile coperta complessiva di circa mq. 1500.

**Stato dell’immobile:** libero;

al **PREZZO BASE di € 180.000,00** (centottantamila/00), tenuto conto dei costi per la bonifica; **SONO AMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO,**

**FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).**

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **25/07/2019** ore **18.00** che si svolgerà presso la sala d'asta sita in Via Rezzonico n. 12 Padova. Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente 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);**

#### **FISSA**

il rilancio minimo nella misura di **€ 1.500,00** (millecinquecento/00).

#### **DETERMINA**

**A) 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 € 16,00) dovranno essere presentate **entro le ore 12.00 del 24/07/2019** presso lo studio del Delegato avv. Maurizio Gaibani in Padova, Via E. Filiberto n. 3, piano 2°. 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 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: 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 dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna 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 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato 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 nel presente bando, 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 una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova Es. Imm. n. 69/2018"** 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.

**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](http://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 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);

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 corrente della Procedura intestato a **“Tribunale di Padova Es. Imm. n. 69/2018”** alle coordinate bancarie **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593**, presso **Unicredit Spa, Filiale di Via Trieste, Padova. Causale: Versamento cauzione.**

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 DM 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 DM 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:

- 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**

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](http://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. Maurizio Gaibani in Padova, Via Emanuele Filiberto n. 3 – Tel. 049651351 – Fax 049656122 – indirizzo email [gaibani@unidepa.it](mailto:gaibani@unidepa.it), sui quotidiani Il Gazzettino o Il Mattino di Padova in conformità al protocollo in uso presso il Tribunale di Padova e sui siti internet [www.aste.com](http://www.aste.com) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.giustizia.it](http://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, 17 Aprile 2019



ASTAlegale.net

Il Professionista Delegato

Avv. Maurizio Gaibani