



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare : 164/17 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'esecuzione: **Dott. G. Giuseppe Amenduni**

Professionista Delegato : **Avv. Elisabetta Manera**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Elisabetta Manera, nominata custode Giudiziale e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Zambotto con provvedimento del 28.02.2018,

- vista l'ordinanza di vendita in pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 164/17 ,
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

1° ESPERIMENTO

del beni immobiliari così descritti :

LOTTO 1

Diritto venduto: piena proprietà -

Ubicazione: Comune di Rovolon (PD) , Via Daniele Manin n.5 ;

Descrizione: porzione di bifamiliare con scoperto esclusivo costituita al piano terra rialzato: portico, poggiolo, ingresso , soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e vano scala; al primo piano: disimpegno, guardaroba, n.2 camere, bagno finestrato, vano scale, terrazza poggiolo; Piano S.1: a cui si accede con scala interna e con



rampa esterna, garage, disbrigo, bagno, Superficie lorda commerciale tot. Mq 212,80.

Descrizione catastale:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Rovolon (PD) , Fg. 8, :

Mapp	Sub	Cat.	Classe	Cons	Ubicazione	Rendita
871	3	A/7	1	Vani 5,5	Via D. Manin P. S1-T-1	€ 497,09
871	5	C/6	1	28 mq	Via D. Manin P.S1	€ 47,72

871 1 Bene comune non censibile: cortile comune ai sub . 3 e 5 .

Trattasi di immobile eretto sull'area di cui al Catasto Terreni del medesimo Comune, foglio 8, mappale 871, Ente Urbano, di 710 mq..

Orientamento e Confini :

L'unità immobiliare sopra descritta confina come segue:

Confini fabbricato: *Nord* unità sub 7 ; *Ovest – Sud* scoperto pertinenziale; *Est* scoperto pertinenziale ad unità sub 7 e unità sub 7;

Stato dell'immobile: libero.

Notizia 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 del C.T.U. Ing. Leonardo Vinante in atti , da cui risulta :

- Concessione Edilizia n. 2440/99/8969 del 26.05.2000;
- Permesso di costruire in sanatoria n.60/326/2004 del 06.02.2007;
- Convenzione Edilizia del 18.04.1997, Rep 3372 Notaio Golin Franco,



trascritta a Padova il 26.04.1997 ai nn. 11116/7824 a favore Comune di Rovolon;

- I pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura sono in uso all'altra porzione di bifamiliare.
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. 5569 del 03.09.2010,

* Attestazione di completezza della documentazione con decorrenza dei termini stabiliti dal comma 4 art.5 D.P.R. 380/2001 del 04.10.2010.

- La corrispondenza a quanto autorizzato e presente agli atti dell'Amministrazione del Comune di Rovolon ad eccezione:

1. Le dimensioni interne e forma dei locali, pur non variandone il numero , sono state in larga parte cambiate, con l'aggiunta anche di alcune tramezzature – porte e lo spostamento di altre porte;
2. parte della forometria esterna risulta spostata e/o variata;
3. la muratura perimetrale esterna al P.T.-1 , prevista da 40 cm. di spessore, risulta invece di circa 30 cm(pari il filo interno) in quanto non è stato realizzato il cappotto esterno;
4. la muratura perimetrale esterna al P. S1, prevista dello spessore di cm. 40, sembra invece di circa 30 cm. (pari al filo esterno);

Tali difformità da 1 a 4 potranno essere sanate con pratica edilizia e richiesta nuovo certificato di agibilità ed aggiornamento planimetrie catastali con un costo



forfettario di € 4.500,00 con spese e oneri relativi;

5. il W.C. al P. S1(attualmente centrale termica) è stato ampliato verso Sud realizzando un volume, sottostante al portico d'ingresso del P.T., che emerge da quota 0,00 di 70 cm.. Tale difformità può essere sanata o si attua ripristino del muro nella posizione concessa e lo spostamento all'interno del vano come da perizia.
6. L'area di manovra piana antistante il Garage al PS1 è stata coperta con un solaio, fino al confine Ovest, che emerge quota 0,00 di circa 60-70 cm. Tale difformità non può essere sanata, ed il solaio dovrà essere demolito;
7. Il muro di contenimento a Nord dell'area antistante il Garage al P.S1 è stato realizzato più a Nord e non in linea con il muro di divisione delle due unità. Tale difformità non può essere sanata ed il muro di contenimento dovrà essere demolito e realizzato nella posizione concessa.

Per i lavori di demolizione e ripristino ai punti da 5 a 7 è previsto un costo forfettario di € 14.000,00 con spese e oneri relativi;

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario , salvo quanto derivante dai seguenti:

- da atto di divisione: *“.. sulle aree scoperte esclusive possono essere installati pozzetti e canalizzazioni idroelettriche, telefoniche e di erogazione del gas,*



fognature anche a servizio della proprietà confinante e si obbligano reciprocamente a rispettarne il posizionamento e l'utilizzo ed a consentirne la manutenzione;

- *gli assegnatari in proprietà esclusiva.. si obbligano ad installare una inferiata sulla finestra del bagno al primo piano, lato est.. (mai avvenuta).*

* * *

AL PREZZO BASE D'ASTA di : € 174.000,00 (centosettantaquattromila//00), ex art. 568 c.p.c.; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 130.500,00 (centotrentamilacinquecento//00)).

FISSA

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

FISSA

per la deliberazione delle offerte e / o per la gara tra più offerenti l'udienza del giorno **22.01.2019 alle ore 15.00** che si terrà presso il Polo Aste Telematiche in Via Giovanni Berchet n. 8 a Padova. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente 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

Rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 (mille/00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte analogiche per la VENDITA



SENZA INCANTO

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (cioè munite di **bollo da € 16,00**) dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita senza incanto, presso il Polo Aste Telematiche in Via G. Berchet n.8 a Padova. 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 Avv. Elisabetta Manera** 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 dal Giudice dell'Esecuzione; 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 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 allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva 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 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 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 nel presente avviso 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 :

- offerta persona fisica: fotocopia del documento di identità e del codice fiscale;
- offerta persona giuridica : una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante, nonché 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;

nonché un assegno circolare bancario non trasferibile intestato a “ Tribunale di Padova E. I. n. 164 / 2017 Cauzione- “ per un importo pari al 10% del prezzo offerto , a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto, salvo il maggior danno;



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.spazioaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/12;

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 minorenne 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;
- c) 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;
- 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 alle coordinate bancarie IBAN: **IT20B0200812100000101965593**, specificando nella causale " **E.I.**



164/2017 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, 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).
- Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.



5) 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 all'udienza sopraindicata, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore 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 indicati al successivo punto ; in casi 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 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 istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora 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 istanze di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purchè 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 a 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).

6) 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 Delegato: esso dovrà essere versato prima dell'emissione del decreto di trasferimento. In caso di vendita ad opera del 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 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 gare 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 a nessun tipo di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza delle qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza delle qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compreso, 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 dell'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 dalla 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, purchè 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 in base all'art. 2, comma 7 del D.M. 227 / 2015 la metà del compenso del Delegato alla vendita relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Gli immobili vengono venduti liberi dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode / Delegato a cura e spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

A norma dell'art. 41, quarto comma , D.Lgs. n.385/1993 , qualora l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 38 stesso D. Lgs., l'aggiudicatario o l'assegnatario è tenuto, qualora il creditore interessato ne faccia richiesta , a versare direttamente all'istituto rogante – entro il termine fissato - la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, spettante per capitale , interessi e spese di procedura, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo dovrà essere dall'aggiudicatario corrisposto al Professionista Delegato con le modalità già in precedenza indicate.

A norma dell'art. 41, quinto comma, D.Lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice espropriata, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario sarà tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute e gli accessori e le spese.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in gara non sono dovuti compensi per



mediazione a terzi.

* * *

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita a cura del Professionista Delegato almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

* * *

Maggiori informazioni e l'esame della perizia possono essere assunte ed effettuate presso lo studio del **Professionista Delegato Avv. Elisabetta Manera, in Padova (PD), Corso Milano n. 81, tel. e fax 049/657932, 049/ 8761169, e-mail : avv.elisabettamanera@libero.it** – (per informazioni telefoniche dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.00) oppure è possibile **consultare ed estrarre copia dell'elaborato peritale e dei relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi dai seguenti siti web: www.aste.com – www.astalegale.net** .

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra anche attraverso il link collocato sul sito www.tribunale.padova.it.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario dei compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, li 21 Ottobre 2018.

Il Professionista Delegato

Avv. Elisabetta Manera