



## TRIBUNALE DI PADOVA

### Esecuzione immobiliare: 284/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Manuela Elburgo  
Professionista Delegato: Dott. Fabio Incastrini

#### **AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Fabio Incastrini, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo con ordinanza del 25/09/2018:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 284/2017
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

#### **FISSA**

#### **LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA - ESPERIMENTO 4°**

del bene immobiliare, così descritto:

#### **LOTTO UNICO**

Ubicazione: San Martino di Lupari (PD) Viale Europa n.102

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento con cortile esclusivo e due garage. Piano interrato composto da due locali destinati a cantina; piano terra con ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno, lavanderia, centrale termica e disimpegni; piano primo con tre camere da letto, due bagni e un'ampia terrazza; piano secondo con soffitta e terrazza. Superficie totale commerciale di mq. 259. Area scoperta ad uso esclusivo. Due garage di cui uno chiuso su tutti i lati, l'altro chiuso solo su due lati.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 9, Mappale 2903, Sub 20 graffato Sub 21, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 10,5, Superficie mq. 261, Piano S1-T-1-2, Rendita Euro 677,85

Foglio 9, Mappale 2903, Sub 22, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 20, Superficie mq. 20, Piano T, Rendita Euro 33,05

Foglio 9, Mappale 2903, Sub 24, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 19, Superficie mq. 24, Piano T, Rendita Euro 31,40

Quota di 500/1000 del cortile censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari:

Foglio 9, Mappale 2903, Sub 13, B.C.N.C. ai Sub 15-16-20-22-24, Piano T

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 9, Mappale 2903, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 06, Superficie ca 40

Confini: L'area di pertinenza del fabbricato confina: a Nord: con il mapp. 2736, a Est: con i mapp. 2715 e 2770, a Sud: con il mapp. 2315, a Ovest: con viale Europa. L'appartamento con cortile ad uso esclusivo (Sub 20 e 21) confina: a Nord: con il mapp. 2736 e con altro appartamento (Sub 16), a Ovest: con altro appartamento (Sub 16), a Sud: con cortile comune (Sub 13), a Est: con garage pignorato (Sub 22). Il garage di cui al Sub 22 confina: a Nord: con cortile ad uso esclusivo (Sub 21), a Ovest: con appartamento pignorato (Sub 20), a Sud: con cortile comune (Sub 13), a Est: con altro garage pignorato (Sub 24). Il garage di cui al Sub 24 confina: a Nord: con cortile ad uso esclusivo (Sub 21), a Ovest: con altro garage pignorato (Sub 22), a Sud: con area scoperta (Sub 15) di altra proprietà, a Est: con mapp. 2770.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: sono state riscontrate: - lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni; - altezza soggiorno, sala da pranzo e cucina inferiore all'altezza minima; - Sub 22 non conforme ai titoli edilizi; - aperto foro di porta nel muro perimetrale che separa la soffitta dal lastrico solare. Si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato, in corso di liberazione.

Prezzo base: **Euro 142.600,00** ridotto 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 Euro 106.950,00 per il LOTTO UNICO)**

## 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

**20/07/2022 alle ore 11:00**

che si svolgerà presso POLO ASTE - ASTALEGALE, Via Berchet n.8, Padova.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno 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 Euro 2.000,00 per il LOTTO UNICO

## DETERMINA

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte analogiche per la VENDITA SENZA INCANTO:**

1) Le offerte di acquisto redatte in carta legale dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita presso POLO ASTE - ASTALEGALE, Via Berchet n.8, Padova. L'offerta dovrà essere in bollo (con marca da bollo da Euro 16,00). In caso si asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta; salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi. 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 Dott. Fabio Incastrini** ai sensi dell'art. 591 bis; **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 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 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 in regime di "comunione legale dei beni" o in regime di "unione civile o convivenza ex L. n. 76/2016" dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza, e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenni, interdetti o inabilitati, 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, non anteriore a tre mesi, 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, 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: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale, se è coniugato in regime di "comunione legale dei beni" o in regime di "unione civile o convivenza ex L. n.76/2016" dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza, e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 giustifichi i poteri;
- **assegno circolare non trasferibile intestato al "Custode delegato Dott. Fabio Incastrini E.I. 284/2017"** 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.

Qualora siano già pervenute offerte irrevocabili al Custode Giudiziale accompagnate da deposito cauzionale, a fronte delle quali quest'ultimo ha avviato il presente esperimento, potrà essere ritenuta valida la cauzione già versata. In tal caso all'offerta dovrà essere allegata copia dell'assegno già trasmesso al Custode Giudiziale.

**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](http://www.spazioaste.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n.32/12;

2) All'offerta vanno allegati:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale, se è coniugato in regime di "comunione legale dei beni" o in regime di "unione civile o convivenza ex L. n.76/2016" dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza, e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di 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;
- 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 effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie **CAB 62790 - ABI 01030 - CIN B nr. 000061477320 (codice IBAN IT10B0103062790000061477320)** c/o Istituto B. CA MONTE PASCHI DI SIENA - agenzia di SARMEOLA DI RUBANO VIA PROVVIDENZA,3.

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 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 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 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](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.

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 [www.spazioaste.it](http://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 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.

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 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 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 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 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 l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560/VI cpc.**

### 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 del Ing. Matteo Bortolami in data 25/07/2018 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 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.

**Regime del trasferimento: la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.**

\* \* \*

**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 il POLO ASTE - ASTALEGALE, esclusivamente previo appuntamento, (tel. 0496458176 - e-mail [poloaste.padova@gmail.com](mailto:poloaste.padova@gmail.com)) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) - [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) - [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).**

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) o mediante richiesta all'indirizzo [info@pageg.org](mailto:info@pageg.org) .

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.it](http://www.tribunale.padova.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, 13/04/2022

*Il Professionista Delegato*  
Dott. Fabio Incastrini