



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 160/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni G. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Silvia Lorenzon

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Silvia Lorenzon, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni G. Amenduni con ordinanza del 10/05/2023:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 160/2022
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA - ESPERIMENTO 1°

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Ubicazione: Padova (PD) Via Giulio Zanon

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Lotto di complessivi mq. 3.534 ricadente in area agricola e destinato a verde in parte piantumato.

Identificazione Catastale

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

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 17, Mappale 427, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 07, Superficie ca 54, Deduz A16;A1, Reddito Dominicale Euro 4,28, Reddito Agrario Euro 3,50

Foglio 17, Mappale 429, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 00, Superficie ca 20, Deduz A1;A16, Reddito Dominicale Euro 0,11, Reddito Agrario Euro 0,09

Foglio 17, Mappale 432, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 02, Superficie ca 77, Deduz A1;A16, Reddito Dominicale Euro 1,57, Reddito Agrario Euro 1,29

Foglio 17, Mappale 435, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 00, Superficie ca 08, Deduz A1;A16, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,04

Foglio 17, Mappale 370, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 19, Superficie ca 15, Deduz A16;A1, Reddito Dominicale Euro 10,86, Reddito Agrario Euro 8,90

Foglio 17, Mappale 19, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 05, Superficie ca 60, Reddito Dominicale Euro 3,47, Reddito Agrario Euro 2,60

Confini: Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 17: mappale 492, mappale 83, mappale 230, mappale 374, mappale 373, mappale 382, mappale 430, mappale 491, mappale 497, mappale 496, mappale 429, mappale 406, mappale 392, mappale 155.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: le particelle appaiono regolarmente censite presso il Catasto Terreni del Comune di Padova. Si evidenzia che in prossimità della lottizzazione adiacente sono stati ricavati quattro posti auto scoperti che ricadono in parte sul mapp. 370 e sul mapp. 19. Sparsi sul terreno si trovano materiali di risulta di vecchi cantieri da sgomberare. Si rimanda alla perizia di stima.

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: i mappali 427, 429, 432 e 435 costituenti l'unica viabilità di accesso alla lottizzazione adiacente, risultano gravate da servitù perpetue di passaggio pedonale e con automezzi, nonché di sottoservizi. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di affitto non opponibile alla procedura

Prezzo base: **Euro 20.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 15.000,00 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

18/10/2023 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 500,00 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 Avv. Silvia Lorenzon** 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, 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, 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 minuto 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 "Tribunale di Padova E.I. 160/2022"** 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 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 12100 - ABI 02008 - CIN B nr. 000101965593 (codice IBAN IT20B0200812100000101965593)** c/o Istituto UNICREDIT BANCA - agenzia di SEDE VIA TRIESTE,51. Causale: Cauzione E.I. 160/2022 Tribunale di Padova.

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, 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 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 Geom. Giuseppe Polignano in data 21/12/2022 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) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it.**

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) o mediante richiesta all'indirizzo 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.

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, 19/06/2023

Il Professionista Delegato
Avv. Silvia Lorenzon