



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 221/2020 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Manuela Elburgo

Professionista Delegato: Avv. Ana Elisa Marti Garro

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Ana Elisa Marti Garro, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo con ordinanza del 4.5.2021;

* vista l'ordinanza di pari data 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

ESPERIMENTO n. 1

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Padova (PD), via Monte Santo n. 8-6.

Descrizione: Porzione di un fabbricato condominiale denominato "Montesanto 8", e precisamente appartamento posto al piano terzo e garage al piano terra. (Superficie commerciale totale mq 135,55).

Il lotto unico comprende la quota di comproprietà dell'area coperta e scoperta di pertinenza e delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'artt. 1117 e seguenti del C.C..

Descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI PADOVA (PD) – FOGLIO 99

Partic. 35 sub 12, via Monte Santo n. 8, piano: 3, zona cens. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 127, totale escluse aree scoperte mq 125, R.C. Euro 1.100,05.

Partic. 35 sub 29, via Monte Santo n. 6, piano: T, zona cens. 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 18, superficie catastale totale mq 18, R.C. Euro 81,81.

Il fabbricato di cui fanno parti le porzioni in oggetto insiste sull'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Padova, al Foglio 99, partic. 35 di are 6.10 (E.U.).

Confini:

- dell'appartamento: a nord con altra unità e vano scala, ad est con altra unità, a sud e ovest prospetto su scoperto comune, salvis;

- del garage: a sud ed est con altra unità, ad ovest con area scoperta, salvis.

Per la descrizione del lotto, la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si fa rinvio alla C.T.U. redatta dall'Ing. Victor Ruzzante in data 29.3.2021, da cui risulta:

* **Notizie ex art. 173 quater Disp. Att. c.p.c.:** la seguente documentazione relativa al fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto:

- Licenza edilizia n. 1155 /30186 /63 del 4.7.1966;

- Variante n. 179, prot. 13086 del 27.4.1967;

- Agibilità reg. n. 535, prot. n. 94976 del 4.12.1967.

A seguito del sopralluogo e, rispetto a quanto autorizzato, sono emerse difformità edilizie elencate in perizia. Il perito precisa che le difformità evidenziate possono essere sanate e/o regolarizzate ed indica l'iter ed estima all'incirca i costi di cui si è tenuto conto nel prezzo di stima.

* **Destinazione urbanistica dell'area.** Sulla base di quanto riportato nel P.I. vigente, il terreno censito al Foglio 99, Partic. 35 è classificato in "**Zona Residenziale 4 completamento**" ed è normato dall'art.15 delle N.T.A.

con:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.00 per edilizia esistente;

- altezza massima m 8,50 (otto e cinquanta),

- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;

- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Occupazione: Libero.

A.P.E. Non presente. Si ritiene verosimile per l'unità la classe energetica "G".

Spese condominiali. Si precisa che risultano degli arretrati per spese condominiali e che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione al C.C. "*chi su-*

bentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

Prezzo base: € 181.000,00 come stabilito dal G.E. ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,
SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 135.750,00).

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 **15 dicembre 2021 alle ore 10:00**, che si svolgerà presso la Sala Aste del Polo Aste Telematiche di Padova sita a Padova in via Giovanni Berchet n. 8, e con il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di tutela sanitaria.

L'offerta dovrà essere in bollo. In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato assolvimento 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 dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

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

il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00,

DETERMINA

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 giorno antecedente la vendita presso il Polo Aste Telematiche di Padova sito a Padova in via Giovanni Berchet n. 8. 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. Avv. Ana Elisa Martì Garro; **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 ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido, il nome del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito dell'offerta. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Custode-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 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 la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, 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 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 nell'ordinanza di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di

versamento, salvo quanto previsto al punto 6);

- 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 dell'offerente;
- 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- **un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Padova E.I. 221/2020"** 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.

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. 32/15;

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;
- 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 della procedura avente il seguente IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593, specificando nella causale "E.I. 221/2020".

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.

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta a) va sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure b) va 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 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'offerta dovrà essere in bollo.** L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato assolvimento 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.

• 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 il giorno e l'ora sopra indicati ovvero a presenziarvi con modalità telematiche, 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 D.M. 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 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 un prezzo superiore 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 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).

6) 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 Custode-Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In presenza 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 Custode-Delegato.

In caso d'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..

Condizioni della 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 meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Victor Ruzzante il 29.3.2021 e relativi allegati, 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, 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 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.

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.

La perizia può essere visionata e/o scaricata dai seguenti siti web: www.aste.com e www.astalegale.net. Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato, Avv. Ana Elisa Martì Garro, Tel. 049.6892448, E-mail martigarro.aste@gmail.com, via Santa Chiara 22, Padova.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.it.

E' possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.**

Padova, 2 settembre 2021.

Il Professionista Delegato

Avv. Ana Elisa Martì Garro

