



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. 271/2018 RG ES. IMM.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Micol Sabino

Professionista Delegato: Avv. Ana Elisa Marti Garro

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Avv. Ana Elisa Marti Garro, confermata custode giudiziario e nominata delegata alle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Micol Sabino con ordinanza del 26.10.2020, prorogata il 13.11.2022;

- Vista l'ordinanza del 26.10.2020 con la quale è stata ordinata la vendita del bene immobile oggetto dell'esecuzione sopra indicata;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

MISTA

ESPERIMENTO n. 4

del bene immobile così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Santa Giustina in Colle, via San Pio Decimo n. 25.

Descrizione: porzione di fabbricato costituita da capannone ad uso laboratorio artigianale con vani accessori al piano terra ed area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva.

Il capannone è costituito di un ambiente a laboratorio con tetto a capanna, ufficio, spogliatoio, locale servizi con antibagno e bagno, centrale termica. Una tettoia di più recente costruzione completa la dotazione. La superficie scoperta di circa mq 300 è adibita ad uso parcheggio e deposito materiale.

Il lotto unico comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni ex artt. 1117 e seguenti del C.C..

Descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) - Foglio 13

Partic. 455 sub 2 graffato sub 3, via San Pio Decimo, piano T, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza mq 399, Dati di superficie: Totale mq 399, Rendita Euro 680,02. (Dati derivati da Variazione Toponomastica dell'8.12.2020, pratica n. PD0103405; derivante da aggiornamento ANSC (n. 44123.1/2020)).

Particella corrispondente al Catasto Terreni del Comune di Santa Giustina in Colle (PD), foglio 13, Partic. 455.

Con la precisazione che la Partic. 455 sub 2 graffato sub 3 del Foglio 13 del C.F. del Comune di Santa Giustina in Colle, deriva dalla Partic. 40 sub 2 graffato sub 3 del foglio 13 del C.F. del Comune di Santa Giustina in Colle giusta variazione del 15.2.2016, pratica n. PD0024146 per modifica identificativo (n. 9835.1/2016). L'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva è censita al Catasto Terreni del Comune di Santa Giustina in Colle, al Foglio 13, Partic. 455 di are 7.90 (E.U.).

Confini della partic. 455 del C.T.: a nord, sud ed ovest con la partic. 40 del C.T., ad est con via San Pio Decimo, salvo se altri.

Stato dell'immobile: occupato da parte esecutata.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:

Per la descrizione del lotto, la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama integralmente la perizia di stima redatta dall'Ing. Marco Reffo, depositata il 31.12.2018, da cui risulta in particolare:

* che, l'accesso agli atti presso il Comune ha permesso di verificare che l'immobile in oggetto è conforme a quanto licenziato alla luce dei seguenti documenti:

- Licenza edilizia n. 22/1973,
- Concessione edilizia n. 82/1984,
- Concessione edilizia n. 22/1986,
- Concessione edilizia n. 9/1987,
- Certificato di agibilità n. 9/87 del 5.5.1987,
- Concessione edilizia n. 25/2000,
- Domanda di agibilità del 13.6.2001 prot. 6417;

* che il capannone in oggetto è sito in zona a destinazione urbanistica di tipo produttivo industriale.

Si richiama il C.D.U. rilasciato dal Comune di Santa Giustina in Colle il 20.4.2021, prot. n. 4304, da cui risulta, che in base al Piano degli Interventi vigente, l'area censita in catasto al Foglio 13, mappale n. 455 ricade all'interno di un ambito individuato come **Zona Territoriale Omogena "D" - Zona produttiva** disciplinata dall'art. 34 della Norme Tecniche.

APE. Non presente. Il C.T.U, per quanto si è potuto osservare nel corso del sopralluogo, ritiene che le prestazioni energetiche del fabbricato siano tali da fare presumere una classe G, secondo gli attuali criteri normativi per produzione dell'APE.

Prezzo base: € 64.600,00 come 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 € 48.450,00).**

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il giorno **24 marzo 2023 alle ore 11:00**, presso la Sala Aste del Polo Aste Telematiche di Padova sita a Padova in via Berchet n. 8, con termine sino alle ore 12:00 del giorno lavorativo precedente per la presentazione ed il deposito di offerte segrete.

Si precisa che 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 lavorativo antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

A) OFFERTE ANALOGICHE.

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da €16,00) dovranno essere presentate presso la sala aste del Polo Aste Telematiche di Padova sita a Padova in via Berchet n. 8, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data indicata per la deliberazione sulle offerte medesime.



L'offerta dovrà essere in bollo. 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.

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. 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: la data e l'ora della ricezione; 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. 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:

- nel caso di offerta presentata da persona fisica: 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 e all'ora fissati 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 minorenni, interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato (cfr. successivo punto 3);

- nel caso di offerta presentata da persona giuridica: la denominazione, sede, codice fiscale/partita iva, nonché i dati del legale rappresentante sottoscrittore l'offerta. 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. L'offerta dovrà contenere anche i dati del procuratore legale.

- 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 - a pena di esclusione - inferiore all'offerta minima stabilita nel presente avviso di vendita, le modalità ed il termine di versamento dello stesso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) all'offerta dovrà essere allegata:

- nel caso di offerente persona fisica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche una copia del documento d'identità e una copia 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 minorenni, interdetto o inabilitato 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.

- nel caso di offerente 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.

Si precisa che nel caso di offerta presentata a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: dovranno essere allegati anche la copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale del procuratore legale nonché la procura speciale notarile.

In tutti i casi dovrà essere allegato **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova – E.I. 271/2018"** 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.

B) OFFERTE TELEMATICHE.

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 persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente. Se l'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 del Giudice Tutelare;

c) se il soggetto offerente è una persona giuridica, 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, oltre a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante;

d) se l'offerta è formulata da più persone, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale di ciascuno nonché copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta;

e) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, oltre ai documenti di cui al punto a), certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

f) copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. 271/2018." sul conto della procedura acceso presso Unicredit spa, via Trieste Padova alle seguenti coordinate bancarie:

IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. 271/2018 Tribunale di Padova".

Si precisa che 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 di *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 e il relativo pagamento 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 coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

5) nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 32/15.

C) IN ENTRAMBI I CASI

SIA NEL CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA CHE NEL CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA l'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c..



L'offerta presentata 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 nel luogo e nell'ora sopra indicate per l'esame delle offerte o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara.

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore Astalegale.net S.p.A (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 più avanti indicati; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad 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 il giorno e all'ora fissate per la deliberazione sulle offerte 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 di creditori. In assenza di istanze di assegnazione il Professionista Delegato 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 ad una gara tra gli offerenti, anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta; nel corso di tale gara potranno essere fatte offerte in aumento, con rilancio minimo non inferiore a quello sopra fissato, 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 cpc (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 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 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 la 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 del 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 sesto comma 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 descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Marco Reffo, 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.

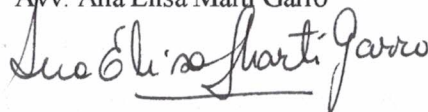
La perizia può essere visionata e/o scaricata dai seguenti siti internet: www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it, www.aste.com, www.tribunale.padova.giustizia.it, nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche". Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato, Avv. Ana Elisa Martì Garro, con studio in Padova, via Santa Chiara 22, E-mail martigarro.aste@gmail.com, Telefono: 049.6892448.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato custode giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso, tramite l'inserimento della richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 23 dicembre 2022.

Il Professionista Delegato

Avv. Ana Elisa Marti Garro

A handwritten signature in black ink, reading "Ana Elisa Marti Garro". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.