



TRIBUNALE DI PADOVA

Procedimento civile : **1110/ 2022 R.G.**

Giudice Istruttore: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Professionista Delegato : **Avv. Elisabetta Manera**

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Elisabetta Manera, nominata Custode il 31.05.2021 e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Istruttore Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento del 18.08.2022, integrato con ordinanza 18.10.2023 con cui è stato disposto che la vendita avvenga con modalità sincrona telematica,

- vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto del del giudizio civile 1110/2022 ,
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c

FISSA LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA ESPERIMENTO N.1

del beni immobiliari così descritti :

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà -

Ubicazione: Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Via Brenta n. 24;

Descrizione: Il capannone è rappresentato da due corpi di fabbrica adiacenti: il più esterno, lato ovest, ha dimensioni di altezza e superficie maggiori, mentre il settore centrale ha altezza di 2,90 mt.. Gli spazi interni sono costituiti, in entrambi i casi, da un





unico ambiente, pavimentato in cemento, con caratteristiche di deposito/magazzino. Sono presenti anche un bagno, nel corpo minore, e una stufa economica nel deposito più grande. I due settori hanno un passaggio interno, che risulta attualmente murato, e risultano accessibili esternamente dal solo lato sud, ove sono presenti due varchi di 4 mt. e 3 mt di altezza, protetti da portoni in legno apribili a libro. Sul lato ovest del capannone sono presenti due baraccamenti (pollaio) adiacenti, diroccati, realizzati in legno e copertura con lastre eternit.

Oltre al fabbricato di cui sopra, sul lotto è presente un ulteriore corpo di fabbrica, che dovrà essere abbattuto in quanto irregolare ed è dunque escluso dalla valutazione del lotto: si tratta dell'abitazione posta ad est, in adiacenza con il corpo minore del capannone, al quale è collegata internamente al piano terra.

Il lotto comprende anche una striscia di terreno (mapp.le 586) corrispondente al settore del fosso stradale che corre parallelamente a Via Brenta sul lato Ovest, tra il lotto e la careggiata.

Descrizione catastale:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) , **Fg. 10 :**

Mappale 611, Cat. C/3, Cl.1, consistenza 352 mq., Superficie catastale 568 mq., Rendita Euro 654,45, Via Brenta n. 24, P. T..

Comprende la piena ed esclusiva proprietà di tutte le pertinenze destinate a servizio esclusivo delle unità immobiliare vendute, nonché oneri e servitù attive e passive di





qualsiasi specie.

Trattasi di immobile eretto sull'area di cui al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 10, mappale 611, Ente Urbano, Are 19.25.-

Mappale 586, Cl. seminativo 3, Superficie are 01.10, Deduz. A3; B20, Reddito Dom. Euro 0,75, Redd. Agrario Euro 0,51;

Orientamento e Confini :

L'unità immobiliare sopra descritta confina come segue:

Confini: il lotto confina a Nord con terreno agricolo mappale 30, a Ovest con terreno agricolo mappali 533 e 535, a Est con mappale 613 lotto residenziale, a Sud con Via Brenta.

Stato dell'immobile: libero -

Notizia ex art. 173 quater Disp. Att. c.p.c. :

Si richiama integralmente l'atto di provenienza del bene del 02.08.2006 – Notaio Roberta Cardarelli di Padova – Rep. 2780 e Racc- 1141, registrato a padova il 03.08.2006 al n. 11688 serie 1T.

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la consulenza tecnica estimativa del C.T.U. Arch. Enrico Caputo in atti, da cui risulta :

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità 16/07/1992, Prot. n.4846/86 n.317, per ampliamento, cambio d'uso in artigianale-laboratorio, magazzino- pollaio;





- Concessione Edilizia in sanatoria n. 317 del 04.12.1989 rilasciata per ampliamento residenza, cambio d'uso in artigianale laboratorio, magazzino e pollaio di cui alla domanda del 31.07.1986;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n.73/75 del 23.05.1975 per un fabbricato ad uso cantina ricovero attrezzi;
- Certificato di abitabilità n. 73/75 del 30.07.1970 rilasciato per costruzione della casa di abitazione;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 58/1967 del 12.09.1967 per costruzione di una casa economica previo abbattimento di fabbricato rurale;
- L'unità immobiliare risulta corrispondente alla consistenza planimetrica descritta nell'elaborato allegato alla concessione edilizia;
- La corrispondenza a quanto autorizzato è presente agli atti dell'Amministrazione del Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD) ad eccezione di quanto segue:
- **si rileva** la presenza di un corpo di fabbrica destinato ad abitazione, posto sul lato sud in aderenza al capannone, mancante nelle attuali planimetrie catastali dei fabbricati e nell'estratto di mappa dei terreni. Tale corpo edilizio, in pessime condizioni e già disabitato da tempo, è destinato ad essere abbattuto e rimosso a causa del trasferimento della cubatura che gli corrisponde, già utilizzata a vantaggio della costruzione di una quadrifamigliare sul lotto confinante a sud. I costi di demolizione ammontano a circa € 5.000,00.





- **Si segnala anche** l'opportunità di bonifica delle lastre in amianto costituenti la copertura, in parte diroccata, dell'annesso (pollaio di circa 60 mq) posto sul lato ovest del capannone. L'intervento si valuta in circa € 1.000,00.

AL PREZZO BASE D'ASTA di : € 120.000,00, come da stima; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad € 90.000,00).

FISSA

per la deliberazione delle offerte e / o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del **14.02.2025 alle ore 10.00** che si svolgerà telematicamente.

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 (duemila/00)

DETERMINA

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 32/15;

2)All'offerta vanno allegati:

- a)** documento di identità in corso di validità dell'offerentee/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);





- b) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
 - c) 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);
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) 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;
 - g) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - h) la documentazione attestante il versamento della cauzione (**pari o superiore al 10 % del prezzo offerto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN: **IT20B0200812100000101965593** c/o Istituto Unicredit, Ag. di Via Trieste 51, Padova, specificando nella causale esattamente “ **POSIZIONE 202200111000001 versamento 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).

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 Istruttore sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara.

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 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 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 gara 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 dell' Arch. Enrico Caputo, 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 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.

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

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del **Professionista Delegato Avv. Elisabetta Manera, in Padova (PD), Corso Milano n. 81, tel. e fax 049/657932, 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.immobiliare.it – www.idealista.it - www.astalegale.net – www.asteimmobili.it , www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astennunci.it,** , nonché sul portale della Giustizia nell'area pubblica denominata " Portale delle Vendite Pubbliche".

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 previo appuntamento la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, li 06.12.2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Elisabetta Manera

