



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 135/2023 R.G. Es. Imm. (CARTABIA)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola ROSSI

Professionista Delegato: Dott. Alessandro BARACCO

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Alessandro Baracco, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del 03.06.2025 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola ROSSI,

Vista l'ordinanza del 03.06.2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 135/2023 R.G. Es. Imm. (CARTABIA),

Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 2

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO:

Intera piena proprietà composta da UNICO PROPRIETARIO

UBICAZIONE:

Comune di Cadoneghe (PD), Strada Statale del Santo n. 64.

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di una unità immobiliare ubicata al piano terra e interrato ad uso commerciale, con annessi accessori di servizio ad attività di ristorazione, oltre alla piena proprietà di una unità immobiliare ad uso garage al piano interrato. Il tutto facente parte di un edificio isolato di due piani fuori terra e uno interrato, con una residenza al primo piano non oggetto della procedura esecutiva; compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art.

1117 C.C.

COMPOSIZIONE:

Il compendio è costituito da ingresso, due sale ristorante, disimpegno, cucina, servizi, lavaggio e dispensa al piano terra; magazzino, spogliatoi, servizi, ripostiglio e garage al piano interrato.

Superfici:

Attività commerciale: 399.12 m2 sup. lorda - 346,96 m2 sup. commerciale.

Terrazza: 59,80 m2 sup. lorda - 11,96 m2 sup. commerciale.

Garage: 140.48 m2 sup. lorda - 56,19 m2 sup. commerciale.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente come segue:

COMUNE CADONEGHE (PD) – STRADA STATALE DEL SANTO N. 64								
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT. tot.
1	Fabbricati	4	1962	8	C/6	2	m² 144	m² 144
2	Fabbricati	4	1962	9	C/1	2	m² 303	m² 319

E per la corrispondente quota di comproprietà:

COMUNE CADONEGHE (PD) – STRADA STATALE DEL SANTO N. 64								
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT. tot.
1	Fabbricati	4	1962	4	Bene comune			
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.
3	Terreni	4	1962		Ente Urbano		are 14.00	

CONFINI:

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 4

- Del mappale 1962: mappali 682, 2020, 667, 2469, Strada Statale del Santo.

Catasto Fabbricati - foglio 4

- Del mappale 1962 sub 9, piano terra, da nord: sub 4, mappale 2020, sub 4; sub. 5, sub. 4.
- Del mappale 1962 sub 9, piano interrato, da nord: parete perimetrale interrata, sub 5, sub 8.
- Del mappale 1962 sub 8, piano interrato, da nord: sub. 4, sub. 9, parete perimetrale interrata.

OCCUPAZIONE:

I beni sono attualmente occupati dall'esecutato.

NOTIZIE EX ART. 173-QUATER DISP. ATT. C.P.C.:

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo la vigente prima variante al P.I. del Comune di Cadoneghe (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto unico è destinata a:

Zona P.I. Vigente: Foglio n. 4, particella 1962

ZONIZZAZIONE: in quota parte "C1.4 – residenziale estensiva" – art. 27.4.

VINCOLI PAESAGGISTICI: "Corsi d'acqua tutelati" - art. 5 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli In-

terventi; in quota parte "Filare di platani i fregio alla S.R. 307 del Santo" - art. 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; "Agro-centuriato e strade romane" - artt. 6, 9, 14 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

MOBILITÀ ED INFRASTRUTTURE: in quota parte "Viabilità esistente" - art. 54 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

FRAGILITÀ AMBIENTALE, aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: "Pianura Agropolitana Centrale" – art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

FRAGILITÀ AMBIENTALE compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori: "Area idonea a condizione – FR fascia di rispetto" – artt. 17, 18 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al fabbricato in oggetto sono state emessi i seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia n. 77/1975 del 30 giugno 1975;
- Autorizzazione Edilizia n. 17/1976 del 25 febbraio 1976;
- Permesso di Costruire n. 24 del 13 marzo 2006;
- D.I.A. Prot. n. 13760 pratica 390 del 33 maggio 2008;
- Permesso di Costruire n. 52 del 08 settembre 2009;
- Certificato di Agibilità per Silenzio Assenso n. 589/09 del 14 settembre 2009

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità interne e forometriche rispetto agli atti autorizzativi citati e rispetto a quanto riportato nelle attuali planimetrie catastali. Sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria delle difformità riscontrate e i cui costi, comprensivi di spese tecniche e sanzione, possono essere approssimativamente quantificati in € 5.000,00 ed eseguire opere di rimessa in pristino delle superfici di progetto dell'area manovra e posti auto interni, i cui costi possono essere approssimativamente quantificati in € 10.000,00.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE:

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

Si richiama integralmente quanto esposto in perizia.

* * *

PREZZO BASE D'ASTA di € 336.000,00 Lotto UNICO ex art. 568 c.p.c., come da stima del CTU Arch. Mirco Carlin, ridotto a seguito di precedenti esperimenti deserti, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 252.000,00).**

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 **13.05.2026 alle ore 16:00** 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

Rilancio minimo nella misura di € 3.000,00 (TREMILA/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.fallcoaste.it di ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.** 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'offerente e/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 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;
 - 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 intestato a **"ZUCCHETTI**

SOFTWARE GIURIDICO S.R.L." avente il seguente **IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203** c/o INTESA SANPAOLO S.P.A. VIALE VERONA, 68 - VICENZA 36100, specificando nella causale:

"Tribunale Padova EICART135.2023"; 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 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 DM 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 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 in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n.5; 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 in via telematica.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza 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 purché 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 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 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 in data 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo DPR 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Regime Fiscale del trasferimento: la presente vendita è soggetta alla normativa prevista ai fini dell'IVA in quanto trattasi di cessione da parte di impresa. Gli oneri fiscali relativi alla vendita

saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

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 professionista delegato dott. Alessandro Baracco, indirizzo e-mail a.baracco@studiobaracco.it, alessandro.baracco@legalmail.it, CELL. 347 0848851, ovvero essere visionati e/o scaricati nei siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "www.asteannunci.it", "www.astegiudiziarie.it" e "www.pvp.giustizia.it".

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.

Visto il D.M. n. 227 del 25.10.2015 (pubblicato nella G.U. n. 45 del 24.02.2016) entrato in vigore il 10.03.2016, 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.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita contattando direttamente il professionista delegato e compilando l'apposito *form* presente all'interno del sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Padova, lì 04.02.2026

Il Professionista Delegato

Dott. Alessandro Baracco

