

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. 179/2024 R.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Professionista Delegato: **Avv. Francesca Fabris**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Francesca Fabris, nominato Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza del 09/04/2025 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato con modalità sincrona telematica;

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTOCON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

dei beni immobili descritti come

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione: Comune di Cartura (Pd), Viale Montesi civ. 5

Descrizione: ufficio al piano secondo (primo catastale) "open space", con anti e wc.

Descrizione catastale:

- *Catasto Fabbricati:* Comune di Cartura (Pd), Fg. 1:

Mapp	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
150	12	A/10	U	vani	mq. 67	Euro 697,22	Viale delle Industrie

facente parte del fabbricato eretto su parte dell'area distinta al *Catasto Terreni:* Comune di Cartura (Pd), foglio 1, mapp. 150, sup. 01.03.37 mq., EU.

Nel lotto è compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui il Mapp. 150 sub 2 (b.c.n.c. - locali tecnici comuni a tutti i

sub), Mapp. 150 sub 3 (b.c.n.c. - ingresso, corridoi, vani scala, ascensori comuni ai sub dal 4 al 24 e sub 56) e Mapp. 150 sub 26 (b.c.n.c. - cortile comune a tutti i sub).

Orientamento e Confini:

Condominiali

nord: mapp.le 218;

est: mapp.le 219, via Montesi;

sud: mapp.le 187;

ovest: mapp.le 187;

Fg. 1 Mapp.le 150 Sub. 12 (ufficio)

nord: sub. 13;

est: sub. 3 corridoio/vano scala condominiale;

sud: vuoto su scoperto condominiale;

ovest: vuoto su scoperto condominiale.

Stato dell'immobile: libero

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

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la consulenza tecnica estimativa del CTU arch. Enrico Cuccato datata 07/03/2025 in atti da cui risulta:

- Vincoli di Natura Edilizia: Edificio Storico con Vincolo di Tutela Grado n. 3 art. 16, 23, 24 PTCP 10;

- che il terreno sito in comune di Cartura (Pd), sopra descritto, ha le seguenti destinazioni, secondo la Variante 01 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 22/05/2019 così come integrata e modificata dalla Variante n. 02 al Piano degli interventi - attuazione della Fase 1 del II Piano degli Interventi - approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28/11/2022 e dalla variante parziale 2° - alle NTO e alla cartografia - fase IA al II PI approvata con deliberazione di consiglio comunale n° 10 del 19/03/2024:

• Foglio: 1; Mappale: 150; Tessuto: Tessuto produttivo ordinato (T6/09) Paesaggi da Rigenere sovrastante Edificio Storico con Vincolo di Tutela Grado n. 3, articolo NTO: 16, 23 24 PTCP 10;

e che il medesimo terreno ricade, secondo il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), adottato con delibera n°3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale

Permanente dell'autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, nelle seguenti Classi di Pericolosità e di Rischio: Foglio Mappale Classe di Pericolosità Articolo Classe di Rischio:

• Fg.: 1; Mapp.le: 150; Classe di Pericolosità: Aree a pericolosità media P2; Articolo: art. 13 N.T.A.; Classe Rischio: R3

- che l'immobile è stato eretto in forza dei seguenti titoli edilizi:

• Concessione Edilizia del 26.07.2002, pratica n° C02/0070, prot. n°1.427, avente ad oggetto “i lavori di restauro e risanamento conservativo di un organismo edilizio avente caratteristiche di archeologia proto industriale, con cambio di destinazione d'uso da artigianale e direzionale”;

• Permesso di Costruire in data 24.05.2005, pratica n° P05/005, prot. n°3.824, avente ad oggetto i lavori di “Variante in C.O. alla Conc. Ed.C02/0070 del 26.07.2002...”;

• Permesso di Costruire in Sanatoria in data 09.11.2006, pratica n°P06/049, prot. n° 7.578, avente ad oggetto i lavori relativi alla “Variante a sanatoria alla Conc. Ed. C02/0070 del 26.07.2002 e successivo Permesso di Costruire P05/005 del 24.05.2005...”;

• Certificato di agibilità (primo stralcio – Condominio “Zefiro”) Prot.N. 4722 rilasciato in data 11/12/2006;

- che, dal raffronto tra la documentazione Edilizia e Catastale agli atti con lo stato dei luoghi risulta una sostanziale conformità, precisando che, rispetto alla documentazione edilizia e catastale agli atti, è stata posizionata, dalla proprietà esecutata, una parete mobile (non a tutta altezza) per realizzare una seconda stanza, di fatto “edilizia libera”, configurabile come “arredo” removibile;

- che dall'APE (allegato all'atto di provenienza) si evince che l'unità immobiliare ricade in classe “D”;

- che sussistono le seguenti trascrizioni non cancellabili:

- costituzione di vincolo di destinazione del 22/12/2005 rep. 40477/7532, notaio Agostini Roberto, sede Padova, trascritto il 28/12/2005 ai nn. 62903/33723, a favore della Regione Veneto;

Prezzo base d'asta: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00) come ribassato a seguito di precedente esperimento. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad € 33.000,00 – trentatremila/00**);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€. 1.000,00 (mille/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 **24 Novembre 2025 alle ore 14:30** che si svolgerà **telematicamente**.

Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 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 (ovvero entro le ore 12.00 del 21/11/2025).

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 (Asta Legale.net spa) 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 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 in nome e per conto del primo, 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano tali 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, eventualmente permesso o carta di soggiorno;

h) la 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. 179/2024*" sul conto della procedura acceso presso la filiale Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593.

Inoltre, il bonifico dovrà contenere la causale "Posizione 202400017900001 versamento cauzione E.I. 179/2024 REI Tribunale di Padova". In alternativa potrà essere utilizzato il conto del Gestore della vendita telematica.

Si avverte che saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento dell'apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto della Procedura o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica, 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 deve essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) 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 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 **offertavp.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 determina 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 presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara.

In caso di mancata presenza dell'offerente e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente 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 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 ad 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.B. 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, fatta salva l'eventuale condanna al pagamento dei maggiori danni.

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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e

passive, come descritto nella perizia di stima, con i relativi allegati, del CTU Arch. Cuccato depositata nel fascicolo della procedura esecutiva, 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 degli eventuali terreni, 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 sopra citata.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che – in forza del DM 15/10/2015 n. 227 - sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Custode Delegato 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 Professionista 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.

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: "*immobiliare.it*", "*idealista.it*", "*astalegale.net*", "*asteimmobili.it*", "*portaleaste.com*", "*publicomonline.it*", "*fallcoaste.it*", "*astegiudiziarie.it*", "*asteannunci.it*" oppure presso il Professionista Delegato Avv. Francesca Fabris, con studio in Padova, via San Mattia n. 5, telefono: 049-656557, indirizzo di posta elettronica: f.fabris@pvg.network, nonché sul portale del Ministero 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 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 richiedere allo stesso un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita. La richiesta di vista deve essere formulata esclusivamente tramite il portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Padova, 18 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Fabris