TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 189/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott. Luigi Barzazi

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Luigi Barzazi, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni ordinanza del 07/05/2025,

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 189/2017,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n.1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritto venduto: Piena proprietà

Ubicazione: Comune di Vigodarzere (PD) , Via Monte Grappa n. 3 , località Terraglione

Descrizione: Capannone ad uso artigianale con abitazione del custode e terreni limitrofi

Fabbricati

1) capannone artigianale con abitazione

C.F.: Comune di Vigodarzere (PD), Via Monte Grappa n. 3:

Fg.	Part	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
14	549	7	C/6	T	2	20 m²	24m²	€ 42,35
14	549	8	A/2	T – 1	2	5 vani	127m²	€ 464,81
14 15	549 671	20 1	D/7	T - 1				€ 18.188,00
14	549	21		b.c.n.c.				

(la particella 549, sub 20, è graffata con la particella 671, sub 1, del foglio 15)

(la particella 549 sub 21 è il cortile dei sub.7, 8 e 20).

Il tutto eretto sul terreno descritto al:

C.T.: Comune di Vigodarzere (PD)

Fg	Part	Qual. – Classe	Sup.
14	549	Ente Urbano	are 43.22

2) Cabina elettrica

C.F.: Comune di Vigodarzere (PD), Via Monte Grappa n. 3:

Fg.	Part	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15	671	2	D/1	T				€ 28,00
15	671	3		b.c.n.c.				

(la particella 671, sub1 è già compresa in quanto graffata alla 549, sub 20 del foglio 14)

Il tutto eretto sul terreno descritto al:

C.T.: Comune di Vigodarzere (PD) ,Via Monte Grappa n. 3

Fg	Part	Qual. – Classe	Sup.
15	671	Ente Urbano	are 54.37

Terreni

C.T.: Comune di Vigodarzere (PD)

Fg.	Part	Porz	Qual. - Classe	Sup.	R.D.	R.A.
14	20		Seminativo arborato - 2	Are 03.02	€2,58	€1,72
14	140	AA	Vigneto - 2	Are 08.00	€7,95	€4,96
		BB	Seminativo arborato - 2	Are 05.41	€4,63	€3,07
14	243		Seminativo arborato - 2	Are 01.05	€0,90	€0,60

C.T.: Comune di Vigodarzere (PD):

Fg.	Part	Qual. - Classe	Sup.	R.D.	R.A.
15	730	Accessorio	Are 01.46		

C.T.: Comune di Vigodarzere (PD):

Fg.	Part	Qual. - Classe	Sup.	R.D.	R.A.
14	1642	Accessorio	Are 00.45		
14	1644	Accessorio	Are 00.23		
14	1646	Accessorio	Are 00.25		
14	1648	Accessorio	Are 00.02		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oltre ai seguenti beni:

N.C.E.U.: Comune di Vigodarzere (PD), Via Monte Grappa snc:

Fg.	Part	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
14	1649		F/1	T		170 mq		
14	1650		F/1	T		619 mq		
14	1651		F/1	T		74 mq		
14	1652		F/1	T		521 mq		

Il tutto eretto sul terreno descritto al:

C.T.: Comune di Vigodarzere (PD)

Fg	Part	Qual. – Classe	Sup.
14	1649	Ente Urbano	Are 01.70
14	1650	Ente Urbano	Are 06.19
14	1651	Ente Urbano	Are 00.74
14	1652	Ente Urbano	Are 05.21

Confini:

- della Part.549, Foglio 14 (E.U.): a nord part. 1644-1646-1648, a est part. 471-243-140-1652 , a sud altro foglio catastale (fg. 15 part. 12), a ovest altro foglio catastale (fg 15 part. 671).

- della Part.671, Foglio 15 (E.U.): a nord part. 730, a est altro foglio catastale (fg 14 part. 549), a sud part. 221-10, a ovest part.732.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- della Part.20, Fg.14: a nord part.1596-1594-1593-1592, a est part. 1590, a sud part. 1644-1645-1646-1647-1648-1642-1643, a ovest altro foglio catastale (fg. 15 part. 671-730).

- della Part.140, Fg.14: a nord part. 243, a est part. 1584 , a sud altro foglio catastale (fg. 15 part. 12), a ovest part. 549-1652.

- della part.243, Fg.14: a nord part. 471-1649, a est part. 1584, a sud part. 140, a ovest part. 549.

- della part.730, Fg.15: a nord altro foglio catastale, a est altro foglio catastale (fg.14 part. 20), a sud part.671, a ovest part.731.

- della part.1642, Fg.14: a nord part. 20, a est part.1643, a sud part.471, a ovest part.1648.

- della part.1644, Fg.14: a nord part.20, a est part. 1645, a sud part.549, a ovest altro foglio catastale (Fg.15, Part.671).

- della part.1646, Fg.14: a nord part.20, a est part. 1647, a sud part. 549, a ovest part.1645.

- della part.1648, Fg.14: a nord part.20, a est part. 1642, a sud part. 549, a ovest part. 1647.

- della part.1649, Fg.14: a nord part. 1643, a est part. 1589-1584, a sud part. 243, a ovest part.471.

- della part.1650, Fg.14: a nord part. 1645, a est-sud-ovest part. 549.

- della part.1651, Fg.14: a nord part. 1647, a est-sud-ovest part. 549.

- della part.1652, Fg.14: a nord part. 140, a est part. 140, a sud altro foglio catastale (fg.15 part.12), a ovest part.549.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato dell'immobile: occupato da terzi in forza di un contratto di locazione commerciale registrato la cui prima scadenza si è verificata in data 09.07.2023 ed il cui canone annuale è di euro 48.000,00.

Corrispondenza urbanistico-edilizia: vi sono difformità edilizie e la necessità di completare la pratica per il certificato di agibilità come da perizia.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: sono presenti delle trascrizioni per vincolo di destinazione e per convenzioni edilizie come da perizia di stima cui si rinvia.

Prezzo base: € 801.000,00 (ottocentounomila,00) come ridotto a seguito del precedente esperimento; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE [offerta minima pari a € 601.000,00 (seicentounomila,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 **22/10/2025** alle ore **15:30** 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.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A) 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, 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione – per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, con causale " Proc. Esec. n.189/2017 - Dott. Barzazi", alle coordinate bancarie IBAN: IT83Z 06230 62410 00001 5107928 c/o Crédit Agricole Italia S.p.A o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 accompagni 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 11/04/2025 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed effettuate presso il delegato oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannunci.it" nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.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.

Padova, 25/07/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Luigi Barzazi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009