



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 327/2020 R.G. (riunita con 70/2023)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Roberto Mometto

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Roberto Mometto, nominato Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento datato 15.05.2024,

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. **327/2020 RG. Es. Imm.**
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA****TELEMATICA****ESPERIMENTO N. 2**

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1**Diritto venduto:** intera piena proprietà.**Ubicazione:** Padova (PD), Via Guido Reni – Via Giusto Bolis.

Descrizione: area edificabile urbanizzata nelle aree esterne, facente parte di un Piano Urbanistico Attuativo denominato “Ex Saimp” ed individuata nel Secondo stralcio funzionale

a destinazione commerciale – direzionale – residenziale. L'area è situata a Padova (PD), tra Via Plebiscito 1866 e Via Giusto Bolis, in località Pontevigodarzere, nella zona nord del territorio comunale, nei pressi dell'uscita della Tangenziale Nord e adiacente al complesso del Centro commerciale dell'Interspar. Il primo stralcio è stato realizzato, contestualmente sono state realizzate le urbanizzazioni primarie, compresa la strada di servizio e accesso ai parcheggi interrati che insiste su parte delle particelle 680, 562, 671, 672 e 560.

Descrizione catastale:**Catasto fabbricati Comune di Padova (PD):**

Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Cons.	Superficie	Rendita euro
25	536		Via Guido Reni snc	T	Area urbana		565 mq		
25	680	1	Via Giusto Bolis snc	T	Area urbana		9825 mq		
25	675		Via del Plebiscito 1866 snc	T	F/1		94 mq		
25	676		Via del Plebiscito 1866 snc	T	F/1		4 mq		

N.C.T. del Comune di Padova (PD):

Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Cons.	Superficie	Rendita euro
25	673				Incolt Ster			400 mq	

Confini:

- ✓ le particelle 680 e 536 confinano: a Nord con le particelle 563, 671, 672, 673, 675, 681, 676, 682, 683, stesso Comune e Foglio, ad Ovest con le particelle 562, 563, 560, 564, stesso Comune e Foglio, a Sud con via Giusto Bolis, e ad Est con le particelle 273, 678, stesso Comune e Foglio;
- ✓ le particelle 673, 675 confinano: a Nord con le particelle 577 e 674, a Est con le particelle 674 e 681, a Sud con la particella 680 e a Ovest con la particella 672.

Regolarità edilizia:

Atti presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Padova:

- PUA “Area Saimp – Via Pontevigodarzere” approvato con D.G.C. n. 2010/0002 del 18.01.2010;
- Convenzione attuativa del P.U.A. “Area SAIMP – Via Pontevigodarzere”, con atto in

data 01.03.2010 Rep. n. 21324, registrato a Padova 2 in data 04.03.2010 al n. 3877 serie 1T;

- Variante al PUA “Area Saimp – Via Pontevigodarzere” approvata con D.C.C. n. 2011/0046 del 06.06.2011;
- Convenzione edilizia sostitutiva con atto in data 08.07.2011, Rep. n. 1879 (trascritto a Padova in data 13 luglio 2011 ai nn. 27343/17113);
- Comunicazione prot. n. 169346 del 24.04.2019 – comunicazione efficace del PUA fino al 31.01.2023. A seguito dell’ultima verifica effettuata presso gli uffici del settore urbanistica del Comune di Padova risulterebbe prorogata secondo quanto indicato dall’ufficio urbanistica del Comune di Padova al 31.01.2027.

Atti presso l’Ufficio Tecnico – Settore Ambiente del Comune di Padova:

- Comunicazione di chiusura del procedimento di bonifica prot. n. 104384 in data 18.04.2013 – ID 2178/SP-EF – Determinazione dirigenziale n. 2011/36/00060 del 05.09.2011 – bonifica Area ex Saimp;
- Comunicazione di chiusura del procedimento di bonifica prot. n. 38548 in data 26.01.2021 – ID 2178/ET-EF – rimozione cisterne di olio combustibile.

L’area risulta priva di manufatti ed edifici, fatta eccezione per la cabina elettrica realizzata all’interno della recinzione di cantiere, della recinzione di cantiere; si riscontra la presenza di una viabilità di servizio e di accesso ai parcheggi interrati prevista dal PUA che corre all’interno dell’area in proprietà. La attuale viabilità interna al lotto dello Stralcio 1 che interessa anche lo Stralcio 2 dovrà essere modificata e adeguata alle indicazioni del piano da attuare.

Occupazione: l’area risultava in parte libera ed inutilizzata, chiusa da recinzione, la porzione esterna alla recinzione è utilizzata principalmente come viabilità di servizio anche se in parte ricadente all’interno dell’area in proprietà (strada da vincolare ad uso pubblico).

PREZZO BASE € 1.440.000,00 (unmilionequattrocentoquarantamila/00); come da valore di stima ridotto del 25% circa.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA PARI A € 1.080.000,00**).

FISSA

il **rilancio minimo** nella misura di **€ 20.000,00** (ventimila/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 **22.01.2026 alle ore 11:00** 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;

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 (Zucchetti Software Giuridico Srl) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15 con l'avvertenza 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 del gestore della vendita telematica, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.
- 2) all'offerta vanno allegati:

- a) se il soggetto offerente è persona fisica: documento di identità in corso di validità e del codice fiscale 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 del Giudice Tutelare;
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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 Srl” avente il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884

1000 00010203 specificando nella causale “EI 327/2020 Tribunale di Padova lotto n. 1”.

- 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 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 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 e 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 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 DM 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 successivamente; 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 (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 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 il termine 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 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 la 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. Mauro Bassini e successiva integrazione**, 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 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 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 urbanistico - 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.

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 delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario. Così come riportato in perizia, per entrambi i lotti, non sono risultati vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, fatto salvo quanto disposto dalla Convenzione ivi citata.

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 lo studio del Delegato, **Dott. Roberto Mometto** in Padova, Via Cardinale Callegari n. 50 Tel. 049/8873964 – Fax 049/704389 – indirizzo mail mometto@unidepa.it, oppure essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.asteannunci.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e www.idealista.it nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

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, 23.10.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Mometto