

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzioni immobiliari riunite: n. 39/2018 e n. 96/2023 R.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Stefania Faggian

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Stefania Faggian, nominato Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. con i provvedimenti del 24/06/2025 e 25/06/2025;

- vista l'ordinanza in data 24/06/2025 con cui è stata disposta la vendita, tra gli altri, dei beni sotto indicati;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'TELEMATICA SINCRONA IN PRIMO ESPERIMENTO

dei beni immobili descritti come

LOTTO QUATTORDICI

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/1.

Ubicazione: Comune di Conselve (Pd), quartiere della Fornace, snc.

Descrizione: ufficio al piano secondo costituito da un unico spazio dotato di bagno e anti-bagno (l'unità in vendita fa parte di un complesso condominiale, realizzato negli anni 2000 su originario complesso industriale "ex fornace"), nonché garage (con accesso da via Terrassa) che può ospitare due auto.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Conselve (PD), Foglio 10

- mapp. 740 sub.27, categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 112,

Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 13- int. 10, piano T-2, rendita €. 1.265,32;

- mapp. 742 sub. 8, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 36, via Terrassa n. 27/D, piano S1, rendita €. 69,88.

Come indicato nell'ordinanza di vendita, il suddetto Lotto comprende anche le relative quote millesimali dei seguenti beni intestati a parte esecutata:

Comune di Conselve (PD), Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. 755;

Comune di Conselve (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 10, mapp. 835 – 919 – 77 – 721 – 839 – 841 – 843 sub. 1 – 740 sub. 34.

Sono inoltre ricomprese nel Lotto le parti comuni dell'edificio condominiale, di cui l'unità in vendita è parte, a norma dell'art. 1117 del codice civile.

Confini: dell'unità di cui al mapp. 740 sub. 27: N esterno condominiale, S corridoio condominiale sub 28 e sub 29, E esterno condominiale, O esterno condominiale;

- del garage di cui al mapp. 742 sub. 8: N sub 7, S sub 3 vano scale, E sub 1 bocche di areazione, O sub 1 corsia carrabile.

Stato dell'immobile: il presente Lotto è locato a terzi con contratto dichiarato opponibile alla procedura, rinnovabile alla scadenza del 31/05/2032. Per ogni ulteriore indicazione, anche relativa alla quantificazione del canone, si rimanda a quanto dettagliatamente specificato nel contratto che viene pubblicato unitamente al presente avviso.

Si precisa, inoltre, che per quanto concerne il solo garage (**mapp. 742 sub. 8**), quest'ultimo è stato dal conduttore sublocato per la durata di anni quattro, rinnovabili (nei limiti temporali del contratto principale) alla scadenza del 31/12/2027. Il canone annuale pattuito per la sublocazione è pari ad Euro 600,00 oltre IVA.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiamano le consulenze tecniche estimative con relativi allegati ed integrazioni del CTU arch. Roberta Miotto, dalle quali emerge in particolare:

• con riferimento all'insediamento originario industriale "ex fornace":

- il complesso immobiliare risulta iniziato in data anteriore al 1° Settembre 1967;

- licenza edilizia n. 326 del 26/08/1968 e autorizzazione di abitabilità n. 326 del 24/04/1970,

- concessione edilizia n. 953 del 22/10/1986 e abitabilità del 19/12/1987 n. 953/86,

- concessione edilizia n. 1026/87 del 20/05/1987,

- concessione in sanatoria n. 5229/86 del 26/11/2001,

- autorizzazione gratuita n. 12073 e n. 112/93 del 03/12/1993.

Per i fabbricati ad uso civile il Comune ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- licenza edilizia n. 649/1972 del 11/04/1972 e abitabilità n. 649/1972 del 27/10/1972,

- autorizzazione di manutenzione straordinaria n. 100 del 05/07/1985;

• con riferimento al successivo intervento edilizio degli anni 2000:

- Permesso di costruire n. 320/2005 del 08/03/2006;

- Permesso di costruire n. 78/2009 del 29/04/2009 per l'esecuzione dei lavori di rinnovo P.d.C.

n. 320/2005 del 08/03/2006;

- Permesso di costruire n. 122/09 del 23/09/2009, variante in corso d'opera al P.d.C. 78/2009

Fabbricato 4, relativa ai lucernai posti in linea di falda;

- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 261/09, per lavori di modifiche interne ed ampliamento su fabbricati residenziali e commerciali e direzionali;

- Provvedimento conclusivo autorizzatorio del procedimento unico Pratica S.U.A.P. 2012/00046 del 16/10/2012, prot. n. 19088 e relativa domanda di certificato di agibilità del 05/10/2012;

• con riferimento al mappale 742:

- Concessione edilizia n° 257/2002, prot. 14025 c/c/6964 del 09/04/2003;

- Permesso di Costruire n° 320/2005 del 08/03/2006, prot. 0005282 del 13/03/2006, per variante in corso d'opera al progetto edilizio lotto "A" 257/2002;

- Certificato di agibilità parziale del 12/04/2006;

• con riferimento all'ufficio posto in vendita:

- nel progetto dell'ufficio è previsto un soppalco di superficie pari a circa 50 mq. non ancora realizzato. I costi di costruzione sono stati stimati in circa Euro 13.625,00;

- quest'unità risulta ancora in corso di costruzione, in quanto manca il soppalco e la relativa scala di collegamento. In loco appare solo la struttura metallica a telaio, atta a supportare il solaio. Pertanto non risultano ancora elaborate le planimetrie catastali e non è stata richiesta l'agibilità. Il perito quantifica in Euro 1.647,00 le spese tecniche da affrontare per regolarizzare la pratica; al momento della redazione della perizia, lo stimatore non ha potuto pertanto dichiarare la conformità edilizia.

- che, in base al CDU allegato alla perizia, la zona su cui insiste il fabbricato di cui l'unità in vendita è parte, è stata classificata:

- zona "D" produttiva,
- zona D4/4"- parti del territorio destinate ad attività commerciali – direzionali – residenza – svago (Piano di Recupero di iniziativa privata La Fornace),
- sul mappale è indicata dal P.R.G. un'attività produttiva in zona impropria da bloccare;
- il P.A.T. indica la zona come Ambito Territoriale Omogeneo 3.1 insediativo – residenziale e all'interno di un'area ad urbanizzazione consolidata – produttivo; sul mappale si indica un'attività produttiva in zona impropria da bloccare;

- che dai registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di Padova risultano le seguenti formalità non cancellabili dalla Procedura:

- trascrizione del 14/7/1983 ai nn. 13569/10749 relativa a convenzione edilizia;
- trascrizione del 11/06/1997 ai nn. 15686/10983 relativa a costituzione di servitù di passaggio;
- trascrizione del 6/6/2002 ai nn. 22209/15526 relativa a convenzione amministrativa gravante anche il terreno su cui è stato costruito l'edificio di cui l'unità in vendita fa parte;
- trascrizione del 29/12/2009 ai nn. 50056/27983 relativa a contratto preliminare di compravendita;
- trascrizione del 21/12/2012 ai nn. 43047/29594 relativa a domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, annotata il 1/2/2013 (proposizione ricorso al tribunale) e il 14/5/2019 (decreto esecutivo del tribunale);
- trascrizione del 12/04/2017 ai nn. 13802/8759 relativa a locazione ultranovennale;

- trascrizione del 15/11/2024 ai nn. 43002/30541 relativa a sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

Prezzo base d'asta: €. 133.426,00 (centotrentatremilaquattrocentoventisei/00), come indicato nell'ordinanza di vendita del 24/06/2025. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad €. 100.069,50 – centomilasessantaneve/50**). E' possibile un rilancio minimo nella misura di **€. 1.000,00 (mille/00)**. Si specifica che la cessione del presente Lotto verrà assoggettata ad I.V.A. (con applicazione del meccanismo del *reverse charge* in caso di aggiudicatario soggetto passivo IVA), oltre che alle imposte di registro, ipotecarie e catastali come per legge.

LOTTO QUINDICI

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/1.

Ubicazione: Comune di Conselve (Pd), quartiere della Fornace, snc.

Descrizione: ufficio al piano secondo costituito da un unico spazio dotato di bagno e anti-bagno (l'unità in vendita fa parte di un complesso condominiale, realizzato negli anni 2000 su originario complesso industriale "ex fornace"), nonché garage (con accesso da via Terrassa) che può ospitare un'auto.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Conselve (PD), Foglio 10

- mapp. 740 sub.28, categoria F/3, Quartiere della Fornace n. snc, piano 2;

- mapp. 742 sub.23, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, via Terrassa 25D, piano S1, rendita € 29,64.

Come indicato nell'ordinanza di vendita, il suddetto Lotto comprende anche le relative quote millesimali dei seguenti beni intestati a parte esecutata:

Comune di Conselve (PD), Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. 755;

Comune di Conselve (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 10, mapp. 835 – 919 – 77 – 721 – 839 – 841 – 843 sub. 1 – 740 sub. 34.

Sono inoltre ricomprese nel Lotto le parti comuni dell'edificio condominiale, di cui l'unità in vendita è parte, a norma dell'art. 1117 del codice civile.

Confini: *dell'unità di cui al mapp. 740 sub. 28:* N sub 27, S sub 33 pianerottolo comune, E scoperto condominiale, O corridoio comune;

- del garage di cui al mapp. 742 sub. 23: N sub 24, S sub 22, E sub 1 corsia carrabile, O sub 1 bocche di areazione.

Stato dell'immobile: il presente Lotto è locato a terzi con contratto dichiarato opponibile alla procedura, rinnovabile alla scadenza del 31/05/2032. Per ogni ulteriore indicazione, anche relativa alla quantificazione del canone, si rimanda a quanto dettagliatamente specificato nel contratto che viene pubblicato unitamente al presente avviso.

Si precisa, inoltre, che per quanto concerne il solo garage (**mapp. 742 sub. 23**), quest'ultimo è stato dal conduttore sublocato a far data dal 1/09/2023 per la durata di un anno, con contratto rinnovatosi e rinnovabile (nei limiti temporali del contratto principale) alla scadenza del 31/08/2026. Il canone annuale pattuito per la sublocazione è pari ad Euro 420,00.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiamano le consulenze tecniche estimative con relativi allegati ed integrazioni del CTU arch. Roberta Miotto, dalle quali emerge in particolare:

- con riferimento all'insediamento originario industriale "ex fornace":
 - il complesso immobiliare risulta iniziato in data anteriore al 1° Settembre 1967;
 - licenza edilizia n. 326 del 26/08/1968 e autorizzazione di abitabilità n. 326 del 24/04/1970,
 - concessione edilizia n. 953 del 22/10/1986 e abitabilità del 19/12/1987 n. 953/86,
 - concessione edilizia n. 1026/87 del 20/05/1987,
 - concessione in sanatoria n. 5229/86 del 26/11/2001,
 - autorizzazione gratuita n. 12073 e n. 112/93 del 03/12/1993.

Per i fabbricati ad uso civile il Comune ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- licenza edilizia n. 649/1972 del 11/04/1972 e abitabilità n. 649/1972 del 27/10/1972,
- autorizzazione di manutenzione straordinaria n. 100 del 05/07/1985;
- con riferimento al successivo intervento edilizio degli anni 2000:

- Permesso di costruire n. 320/2005 del 08/03/2006;

- Permesso di costruire n. 78/2009 del 29/04/2009 per l'esecuzione dei lavori di rinnovo P.d.C. n. 320/2005 del 08/03/2006;

- Permesso di costruire n. 122/09 del 23/09/2009, variante in corso d'opera al P.d.C. 78/2009 – Fabbricato 4, relativa ai lucernai posti in linea di falda;

- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 261/09, per lavori di modifiche interne ed ampliamento su fabbricati residenziali e commerciali e direzionali;

- Provvedimento conclusivo autorizzatorio del procedimento unico Pratica S.U.A.P. 2012/00046 del 16/10/2012, prot. n. 19088 e relativa domanda di certificato di agibilità del 05/10/2012;

• con riferimento al mappale 742:

- Concessione edilizia n° 257/2002, prot. 14025 c/c/6964 del 09/04/2003;

- Permesso di Costruire n° 320/2005 del 08/03/2006, prot. 0005282 del 13/03/2006, per variante in corso d'opera al progetto edilizio lotto "A" 257/2002;

- Certificato di agibilità parziale del 12/04/2006;

• con riferimento all'ufficio posto in vendita:

- nel progetto dell'ufficio è previsto un soppalco di superficie pari a circa 35 mq. non ancora realizzato. I costi di costruzione sono stati stimati in circa Euro 11.530,00;

- quest'unità risulta ancora in corso di costruzione, in quanto manca il soppalco e la relativa scala di collegamento. In loco appare solo la struttura metallica a telaio, atta a supportare il solaio. Pertanto non risultano ancora elaborate le planimetrie catastali e non è stata richiesta l'agibilità.

Il perito quantifica in Euro 1.647,00 le spese tecniche da affrontare per regolarizzare la pratica; al momento della redazione della perizia, lo stimatore non ha potuto pertanto dichiarare la

conformità edilizia;

• che, in base al CDU allegato alla perizia, la zona su cui insiste il fabbricato di cui l'unità in vendita è parte, è stata classificata:

- zona "D" produttiva,



- zona D4/4"- parti del territorio destinate ad attività commerciali – direzionali – residenza – svago (Piano di Recupero di iniziativa privata La Fornace),
 - sul mappale è indicata dal P.R.G. un'attività produttiva in zona impropria da bloccare;
 - il P.A.T. indica la zona come Ambito Territoriale Omogeneo 3.1 insediativo – residenziale e all'interno di un'area ad urbanizzazione consolidata – produttivo; sul mappale si indica un'attività produttiva in zona impropria da bloccare;
- che dai registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di Padova risultano le seguenti formalità non cancellabili dalla Procedura:
- trascrizione del 14/7/1983 ai nn. 13569/10749 relativa a convenzione edilizia;
 - trascrizione del 11/06/1997 ai nn. 15686/10983 relativa a costituzione di servitù di passaggio;
 - trascrizione del 6/6/2002 ai nn. 22209/15526 relativa a convenzione amministrativa gravante anche il terreno su cui è stato costruito l'edificio di cui l'unità in vendita fa parte;
 - trascrizione del 29/12/2009 ai nn. 50056/27983 relativa a contratto preliminare di compravendita;
 - trascrizione del 21/12/2012 ai nn. 43047/29594 relativa a domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, annotata il 1/2/2013 (proposizione ricorso al tribunale) e il 14/5/2019 (decreto esecutivo del tribunale);
 - trascrizione del 12/04/2017 ai nn. 13802/8759 relativa a locazione ultranovennale;
 - trascrizione del 15/11/2024 ai nn. 43002/30541 relativa a sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

Prezzo base d'asta: €. 59.894,00 (cinquantanovemilaottocentonovantaquattro/00), come indicato nell'ordinanza di vendita del 24/06/2025. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad €. 44.920,50 – quarantaquattromilanovecentoventi/50**). E' possibile un rilancio minimo nella misura di **€. 500,00 (cinquecento/00)**. Si specifica che la cessione del presente Lotto verrà assoggettata ad I.V.A. (con applicazione del meccanismo del *reverse charge* in caso di aggiudicatario soggetto passivo IVA), oltre che alle imposte di registro, ipotecarie e catastali come per legge.

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/1.

Ubicazione: Comune di Conselve (Pd), quartiere della Fornace, snc.

Descrizione: ufficio al piano secondo costituito da un unico spazio dotato di bagno e anti-bagno (l'unità in vendita fa parte di un complesso condominiale, realizzato negli anni 2000 su originario complesso industriale "ex fornace"), nonché garage (con accesso da via Terrassa) che può ospitare due auto.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Conselve (PD), Foglio 10

- mapp. 740 sub.29, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 54, Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 13 – int. 9, piano T-2, rendita €. 632,66;

- mapp. 742 sub.13, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 36, superficie catastale totale mq. 40, via Terrassa n. 25D, piano S1, rendita €. 76,23.

Come indicato nell'ordinanza di vendita, il suddetto Lotto comprende anche le relative quote millesimali dei seguenti beni intestati a parte esecutata:

Comune di Conselve (PD), Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. 755;

Comune di Conselve (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 10, mapp. 835 – 919 – 77 – 721 – 839 – 841 – 843 sub. 1 – 740 sub. 34.

Sono inoltre ricomprese nel Lotto le parti comuni dell'edificio condominiale, di cui l'unità in vendita è parte, a norma dell'art. 1117 del codice civile.

Confini: dell'unità di cui al mapp. 740 sub. 29: N sub 27, S sub 33 pianerottolo comune, E corridoio comune, O esterno condominiale;

- del garage di cui al mapp. 742 sub. 13: N sub 1 rampa di accesso all'interrato, S sub 14, E sub 1 bocche di areazione, O sub 1 corsia carrabile.

Stato dell'immobile: il presente Lotto è locato a terzi con contratto dichiarato opponibile alla procedura, rinnovabile alla scadenza del 31/05/2032. Per ogni ulteriore indicazione, anche relativa alla quantificazione del canone, si rimanda a quanto dettagliatamente specificato nel contratto che viene pubblicato unitamente al presente avviso.

Si precisa, inoltre, che:

- per quanto concerne l'ufficio (mapp. 740 sub. 29), quest'ultimo è stato dal conduttore sublocato per la durata di anni sei, con contratto rinnovatosi il 01/12/2024 e rinnovabile (nei limiti temporali del contratto principale) alla scadenza del 30/11/2030. Il canone annuale pattuito per la sublocazione è pari ad Euro 3.600,00 oltre IVA e rivalutazione ISTAT come indicato nel contratto stesso;

- per quanto concerne il garage (mapp. 742 sub. 13), quest'ultimo è stato dal conduttore sublocato – unitamente ai mappali 740 sub. 30, 31 e 32, nonché mappale 742 sub. 10 - con contratto avente durata di anni sei, decorrente dal 01/9/2023 e rinnovabile (nei limiti temporali del contratto principale) alla scadenza del 31/08/2029. Il canone complessivo annuale pattuito per la sublocazione è pari ad Euro 21.600,00 oltre IVA e rivalutazione ISTAT come indicato nello stesso contratto.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiamano le consulenze tecniche estimative con relativi allegati ed integrazioni del CTU arch. Roberta Miotto, dalle quali emerge in particolare:

- con riferimento all'insediamento originario industriale "ex fornace":

- il complesso immobiliare risulta iniziato in data anteriore al 1° Settembre 1967;
- licenza edilizia n. 326 del 26/08/1968 e autorizzazione di abitabilità n. 326 del 24/04/1970,
- concessione edilizia n. 953 del 22/10/1986 e abitabilità del 19/12/1987 n. 953/86,
- concessione edilizia n. 1026/87 del 20/05/1987,
- concessione in sanatoria n. 5229/86 del 26/11/2001,
- autorizzazione gratuita n. 12073 e n. 112/93 del 03/12/1993.

Per i fabbricati ad uso civile il Comune ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- licenza edilizia n. 649/1972 del 11/04/1972 e abitabilità n. 649/1972 del 27/10/1972,
- autorizzazione di manutenzione straordinaria n. 100 del 05/07/1985;

- con riferimento al successivo intervento edilizio degli anni 2000:

- Permesso di costruire n. 320/2005 del 08/03/2006;
- Permesso di costruire n. 78/2009 del 29/04/2009 per l'esecuzione dei lavori di rinnovo P.d.C. n. 320/2005 del 08/03/2006;

- Permesso di costruire n. 122/09 del 23/09/2009, variante in corso d'opera al P.d.C. 78/2009 – Fabbricato 4, relativa ai lucernai posti in linea di falda;

- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 261/09, per lavori di modifiche interne ed ampliamento su fabbricati residenziali e commerciali e direzionali;

- Provvedimento conclusivo autorizzativo del procedimento unico Pratica S.U.A.P. 2012/00046 del 16/10/2012, prot. n. 19088 e relativa domanda di certificato di agibilità del 05/10/2012;

• con riferimento al mappale 742:

- Concessione edilizia n° 257/2002, prot. 14025 c/c/6964 del 09/04/2003;

- Permesso di Costruire n° 320/2005 del 08/03/2006, prot. 0005282 del 13/03/2006, per variante in corso d'opera al progetto edilizio lotto "A" 257/2002;

- Certificato di agibilità parziale del 12/04/2006;

• con riferimento all'ufficio posto in vendita:

- nel progetto dell'ufficio è previsto un soppalco - di superficie pari a circa 20 mq. non ancora realizzato. I costi di costruzione sono stati stimati in circa Euro 10.427,00;

- quest'unità risulta ancora in corso di costruzione, in quanto manca il soppalco e la relativa scala di collegamento. In loco appare solo la struttura metallica a telaio, atta a supportare il solaio. Pertanto non risultano ancora elaborate le planimetrie catastali e non è stata richiesta l'agibilità. Il perito quantifica in Euro 1.647,00 le spese tecniche da affrontare per regolarizzare la pratica; al momento della redazione della perizia, lo stimatore non ha potuto pertanto dichiarare la conformità edilizia;

• che, in base al CDU allegato alla perizia, la zona su cui insiste il fabbricato di cui l'unità in vendita è parte, è stata classificata:

- zona "D" produttiva,

- zona D4/4"- parti del territorio destinate ad attività commerciali – direzionali – residenza – svago (Piano di Recupero di iniziativa privata La Fornace),

- sul mappale è indicata dal P.R.G. un'attività produttiva in zona impropria da bloccare;

- il P.A.T. indica la zona come Ambito Territoriale Omogeneo 3.1 insediativo – residenziale e all'interno di un'area ad urbanizzazione consolidata – produttivo; sul mappale si indica un'attività produttiva in zona impropria da bloccare;
- che dai registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di Padova risultano le seguenti formalità non cancellabili dalla Procedura:
 - trascrizione del 14/7/1983 ai nn. 13569/10749 relativa a convenzione edilizia;
 - trascrizione del 11/06/1997 ai nn. 15686/10983 relativa a costituzione di servitù di passaggio;
 - trascrizione del 6/6/2002 ai nn. 22209/15526 relativa a convenzione amministrativa gravante anche il terreno su cui è stato costruito l'edificio di cui l'unità in vendita fa parte;
 - trascrizione del 29/12/2009 ai nn. 50056/27983 relativa a contratto preliminare di compravendita;
 - trascrizione del 21/12/2012 ai nn. 43047/29594 relativa a domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, annotata il 1/2/2013 (proposizione ricorso al tribunale) e il 14/5/2019 (decreto esecutivo del tribunale);
 - trascrizione del 12/04/2017 ai nn. 13802/8759 relativa a locazione ultranovennale;
 - trascrizione del 15/11/2024 ai nn. 43002/30541 relativa a sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

Prezzo base d'asta: €. 62.936,00 (sessantaduemilanovecentotrentasei/00), come indicato nell'ordinanza di vendita del 24/06/2025. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad €.** 47.202,00 – **quarantasettemiladuecentodue/00**). E' possibile un rilancio minimo nella misura di **€.** 500,00 (**cinquecento/00**). Si specifica che la cessione del presente Lotto verrà assoggettata ad I.V.A. (con applicazione del meccanismo del *reverse charge* in caso di aggiudicatario soggetto passivo IVA), oltre che alle imposte di registro, ipotecarie e catastali come per legge.

LOTTO DICIASSETTE

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/1.

Ubicazione: Comune di Conselve (Pd), quartiere della Fornace, snc.

Descrizione: ufficio al piano secondo costituito da un unico spazio dotato di bagno e anti-bagno (l'unità in vendita fa parte di un complesso condominiale, realizzato negli anni 2000 su originario complesso industriale "ex fornace"), nonché garage (con accesso da via Terrassa) che può ospitare un'auto.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Conselve (PD), Foglio 10

- mapp. 740 sub. 30, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 54,

Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 13, piano T-2, rendita €. 632,66;

- mapp. 742 sub. 27, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 18, via Terrassa n. 25D, piano S1, rendita €. 36,00.

Come indicato nell'ordinanza di vendita, il suddetto Lotto comprende anche le relative quote millesimali dei seguenti beni intestati a parte esecutata:

Comune di Conselve (PD), Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. 755;

Comune di Conselve (PD), Catasto Fabbricati, Foglio 10, mapp. 835 – 919 – 77 – 721 – 839 – 841 – 843 sub. 1 – 740 sub. 34.

Sono inoltre ricomprese nel Lotto le parti comuni dell'edificio condominiale, di cui l'unità in vendita è parte, a norma dell'art. 1117 del codice civile.

Confini: *dell'unità di cui al mapp. 740 sub. 30:* N sub 33 pianerottolo comune, S sub 32, E corridoio comune, O esterno condominiale;

- del garage di cui al mapp. 742 sub. 27: N sub 28, S sub 26, E sub 1 corsia carrabile, O sub 1 bocche di areazione.

Stato dell'immobile: il presente Lotto è locato a terzi con contratto dichiarato opponibile alla procedura, rinnovabile alla scadenza del 31/05/2032. Per ogni ulteriore indicazione, anche relativa alla quantificazione del canone, si rimanda a quanto dettagliatamente specificato nel contratto che viene pubblicato unitamente al presente avviso.

Si precisa, inoltre, che per quanto concerne il solo ufficio (**mapp. 740 sub. 30**), quest'ultimo è stato dal conduttore sublocato – unitamente ai mappali 740 sub. 31 e 32, nonché mappali 742 sub. 10 e 13 - con contratto avente durata di anni sei, decorrente dal 01/9/2023 e rinnovabile (nei limiti temporali del contratto principale) alla scadenza del 31/08/2029. Il canone complessivo annuale pattuito per la

sublocazione è pari ad Euro 21.600,00 oltre IVA e rivalutazione ISTAT come indicato nello stesso contratto.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiamano le consulenze tecniche estimative con relativi allegati ed integrazioni del CTU arch. Roberta Miotto, dalle quali emerge in particolare:

- con riferimento all'insediamento originario industriale "ex fornace":

- il complesso immobiliare risulta iniziato in data anteriore al 1° Settembre 1967;

- licenza edilizia n. 326 del 26/08/1968 e autorizzazione di abitabilità n. 326 del 24/04/1970,

- concessione edilizia n. 953 del 22/10/1986 e abitabilità del 19/12/1987 n. 953/86,

- concessione edilizia n. 1026/87 del 20/05/1987,

- concessione in sanatoria n. 5229/86 del 26/11/2001,

- autorizzazione gratuita n. 12073 e n. 112/93 del 03/12/1993.

Per i fabbricati ad uso civile il Comune ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- licenza edilizia n. 649/1972 del 11/04/1972 e abitabilità n. 649/1972 del 27/10/1972,

- autorizzazione di manutenzione straordinaria n. 100 del 05/07/1985;

- con riferimento al successivo intervento edilizio degli anni 2000:

- Permesso di costruire n. 320/2005 del 08/03/2006;

- Permesso di costruire n. 78/2009 del 29/04/2009 per l'esecuzione dei lavori di rinnovo P.d.C.

- n. 320/2005 del 08/03/2006;

- Permesso di costruire n. 122/09 del 23/09/2009, variante in corso d'opera al P.d.C. 78/2009 –

Fabbricato 4, relativa ai lucernai posti in linea di falda;

- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 261/09, per lavori di modifiche interne ed ampliamento su fabbricati residenziali e commerciali e direzionali;

- Provvedimento conclusivo autorizzatorio del procedimento unico Pratica S.U.A.P. 2012/00046 del 16/10/2012, prot. n. 19088 e relativa domanda di certificato di agibilità del 05/10/2012;

• con riferimento al mappale 742:

- Concessione edilizia n° 257/2002, prot. 14025 c/c/6964 del 09/04/2003;
- Permesso di Costruire n° 320/2005 del 08/03/2006, prot. 0005282 del 13/03/2006, per variante in corso d'opera al progetto edilizio lotto "A" 257/2002;
- Certificato di agibilità parziale del 12/04/2006;

• con riferimento all'ufficio posto in vendita:

- nel progetto dell'ufficio è previsto un soppalco non realizzato;
- mancano il soppalco e la relativa scala di collegamento, ma in loco appare comunque la struttura metallica a telaio, atta a supportare il solaio. Non risulta richiesta alcuna autorizzazione per proseguire la costruzione del secondo livello. Per tale ragione, è stata richiesta l'agibilità per lo stato di fatto del bene al momento della domanda, ottenendola in data 03/11/2015, prot. n. 16469. Lo stimatore ha quindi dichiarato la conformità edilizia;

• che, in base al CDU allegato alla perizia, la zona su cui insiste il fabbricato di cui l'unità in vendita è parte, è stata classificata:

- zona "D" produttiva,
- zona D4/4"- parti del territorio destinate ad attività commerciali – direzionali – residenza – svago (Piano di Recupero di iniziativa privata La Fornace),
- sul mappale è indicata dal P.R.G. un'attività produttiva in zona impropria da bloccare;
- il P.A.T. indica la zona come Ambito Territoriale Omogeneo 3.1 insediativo – residenziale e all'interno di un'area ad urbanizzazione consolidata – produttivo; sul mappale si indica un'attività produttiva in zona impropria da bloccare;

• che dai registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di Padova risultano le seguenti formalità non cancellabili dalla Procedura:

- trascrizione del 14/7/1983 ai nn. 13569/10749 relativa a convenzione edilizia;

- trascrizione del 11/06/1997 ai nn. 15686/10983 relativa a costituzione di servitù di passaggio;
- trascrizione del 6/6/2002 ai nn. 22209/15526 relativa a convenzione amministrativa gravante anche il terreno su cui è stato costruito l'edificio di cui l'unità in vendita fa parte;
- trascrizione del 12/04/2017 ai nn. 13802/8759 relativa a locazione ultranovennale;
- trascrizione del 15/11/2024 ai nn. 43002/30541 relativa a sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

Prezzo base d'asta: €. 58.382,00 (cinquantottomilatrecentoottantadue/00), come indicato nell'ordinanza di vendita del 24/06/2025. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad €. 43.786,50 – quarantatremilasettecentoottantasei/50).** E' possibile un rilancio minimo nella misura di **€. 500,00 (cinquecento/00).** Si specifica che la cessione del presente Lotto NON verrà assoggettata ad I.V.A. (con applicabilità pertanto dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge).

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti - che si svolgerà telematicamente ai sensi dell'art. 573 c.p.c.,:

- quanto al **Lotto 14** la data del **11 febbraio 2026 alle ore 10:00;**
- quanto al **Lotto 15** la data del **11 febbraio 2026 alle ore 12:00;**
- quanto al **Lotto 16** la data del **11 febbraio 2026 alle ore 14:30;**
- quanto al **Lotto 17** la data del **11 febbraio 2026 alle ore 16:00.**

Si precisa che, per ciascun lotto, 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.

Si specifica che ogni offerta potrà riguardare un solo lotto e che pertanto un soggetto interessato a più immobili dovrà presentare un'offerta autonoma ed indipendente per ciascun lotto.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la **VENDITA SENZA INCANTO** valevoli per ciascun lotto:

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 spa (WWW.ASTETELEMATICHE.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'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 ed 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. 39/2018" 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.

In alternativa, ove possibile, il bonifico potrà essere corrisposto sul conto del gestore della vendita telematica. **Inoltre, il bonifico dovrà contenere la causale:**

- quanto al Lotto 14: "POSIZIONE 201800003900014 cauzione E.I. 39/2018 – Lotto 14";
quanto al Lotto 15: "POSIZIONE 201800003900015 cauzione E.I. 39/2018 – Lotto 15";
quanto al Lotto 16: "POSIZIONE 201800003900016 cauzione E.I. 39/2018 – Lotto 16";
quanto al Lotto 17: "POSIZIONE 201800003900017 cauzione E.I. 39/2018 – Lotto 17".

Si precisa 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 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 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 **offerta

v

p.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 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.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. 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 e relativi allegati ed integrazioni dell'arch. Roberta Miotto, che qui si intendono richiamati *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 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella testé indicata.

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" ed "asteannunci.it" oppure presso il Professionista Delegato avv. Stefania Faggian, con studio in Padova, via San Mattia n. 12, telefono: 049-8774383, indirizzo di posta elettronica: s.faggian@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.

Padova, 27 ottobre 2025

*Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Faggian*