



Esecuzione immobiliare: 395/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Paola Carpanese

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Paola Carpanese, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 08.11.2023;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 395/2022;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà;

UBICAZIONE: Comune di Rovolon (PD), frazione Carbonara, via Dante Alighieri n. 74;

QUALITA': Capannone con antistante corpo uffici sviluppato su due livelli fuori terra più uno

interrato, dotato di scoperto pertinente circostante, più sei appezzamenti di terreno tra loro contigui, aventi una superficie catastale complessiva pari a mq 1.880, costituenti in parte deposito a cielo aperto di materiale lapideo, in parte viabilità.

COMPOSIZIONE: corpo uffici: p. terra (h. cm 300 circa): ingresso, disbrigo con vano scala per l'accesso al p. primo, due piccoli uffici, disimpegno, anti e wc, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 82,50 circa; p. primo (h. cm 270 circa): disimpegno, due locali ufficio, un archivio, un ripostiglio, anti e wc, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 82,50 circa; p. interrato (h. cm 270 circa): costituito da due locali ripostiglio, uno grande ed uno molto piccolo, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 52,00 circa;

zona capannone (h. 8,60 circa): costituita da due grandi locali laboratorio tra loro comunicanti, più un locale spogliatoio con tre wc per i dipendenti, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 580,00 circa;

area cortilizia, quasi completamente pavimentata, è adibita ad area di sosta, manovra e parcheggio, dotata di qualche aiuola. Sul lato est è presente una pesa ed un serbatoio di carburante; il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 1.830,00 circa.

DESCRIZIONE CATASTALE:

1. Capannone

Unità immobiliare urbana distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Rovolon (PD), Fg. 16, Part. 366, Ubicazione Via Dante Alighieri n. 74 P. S1-T-1, Cat. D/7, Rendita € 5.872,00, costituente l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Rovolon (PD), Fg. 16, mapp. 366 di are 24.93, Ente Urbano

2. Appezzamenti di terreno

Unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Rovolon (PD), Fg. 16:

- Part. 989, Superficie 10,34, Classamento Semin. Arbor., Cl. 3, Redd. Dom. € 6,99, Redd. Agr. € 4,81;

- ASTE GIUDIZIARIE
- Part. 990, Superficie 135, Classamento Semin. Arbor., Cl. 3, Redd. Dom. € 0,91, Redd. Agr. € 0,63;
 - Part. 991, Superficie 124, Classamento Semin. Arbor., Cl. 3, Redd. Dom. € 0,84, Redd. Agr. € 0,58;
 - Part. 992, Superficie 187, Classamento Semin. Arbor., Cl. 3, Redd. Dom. € 1,26, Redd. Agr. € 0,87;
 - Part. 997, Superficie 365, Classamento Semin. Arbor., Cl. 3, Redd. Dom. € 2,47, Redd. Agr. € 1,70;
 - Part. 998, Superficie 35, Classamento Semin. Arbor., Cl. 3, Redd. Dom. € 0,24, Redd. Agr. € 0,16;

sommano mq **1.880,00**.

CONFINI:

- **del capannone** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 871 – 365 – 999 – 1001 – 1002 – 42, stesso Comune e Foglio;
- **degli appezzamenti di terreno** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 1001 – 1000 – 988 – 987 – 894 – 880 – 885 – 886 – 995 – 42, stesso Comune e Foglio.;

OCCUPAZIONE: in corso di liberazione;

NOTIZIE EX. ART. 173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.: A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, si è potuto accertare:

- che l'impianto originale del capannone in oggetto è stato edificato a seguito di C.E. n. 1652 del 04.09.1987, successiva Autorizzazione in sanatoria n. 2099/1995 del 29.09.1995 relativa a modifiche distributive interne, forometriche e prospettiche;

- che successivamente veniva rilasciata C.E. n. 2195 del 26.02.1996 relativa a lavori di ampliamento del capannone (cfr. all. n. 13), alla quale seguivano la Denuncia di inizio lavori, prot. n. 3403 del 15.05.1996, l'Autorizzazione di variante in corso d'opera n. 2195/98 del

21.10.1998, la D.I.A. n. 2849/03 del 28.01.2003, ed Autorizzazione gratuita per installazione di un impianto di distribuzione gasolio ad uso privato del 05.02.2003;

- che veniva poi presentata la dichiarazione di fine lavori e contestuale richiesta di agibilità prot. n. 8431 del 30.07.2003, la quale è da ritenersi rilasciata per maturato silenzio assenso di legge;

- che per le opere edificate in difformità veniva rilasciato successivamente il Permesso in Sanatoria n. 2878/03/3340 del 26.11.2003;

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non sono emerse discrepanze, pertanto il lotto è da ritenersi regolare sotto il profilo amministrativo

VINCOLI E SERVITU': per quanto riportato nella Nota di trascrizione, sono presenti:

- servitù di passaggio in favore di terzi gravante su tutto il mapp. 370 (ora fuso nel mapp. 366);

- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mapp.li 373 (ora mapp.li 989, 990, 991, 992), 375 (ora mapp.li 997 e 998) e 370 (ora fusa nel mapp. 366) secondo il tracciato esistente, costituita col medesimo atto di compravendita n. 76690 di rep. del 05.07.1994 a rogito notaio Fabrizio Pietrantoni di Padova;

- convenzione edilizia con il Comune di Rovolon, costituita con atto n. 9565 di rep. del 07.02.2001 a rogito notaio Mario Caracciolo di Padova, ivi trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 19.02.2001 ai nn. 5814/3549, gravante per l'intera proprietà sui mapp.li 373 (ora mapp.li 989, 990, 991, 992), 375 (ora mapp.li 997 e 998).

Prezzo base: € 385.000,00 come da stima (o come ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 288.750,00);**

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 **2.07.2025** alle ore **14:30** 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 €, 2.000,00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA

SENZA INCANTO:

1) l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.spazioaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

2) All'offerta vanno allegati:

- a) documento di identità in corso di validità e 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: una fotocopia del

documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi 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 per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto intestato a "ASTALEGALE.NET S.P.A." avente IBAN: IT75A0326822300052136399670, causale del bonifico: "CAUZIONE EI 395/2022 Tribunale di Padova";

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del DPR n.68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM n.32 del 2015).

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

• l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

• l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determini l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita Asta Legale.net s.p.a., www.spazioaste.it, secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n.5; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità

con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro **120 giorni** dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al Delegato.

In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima del in data con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art.30 del 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 ed effettuate presso lo studio del Delegato, dr.ssa Paola Carpanese, sito in Padova, via Aristide Gabelli n. 26, recapito telefonico: 0498753504, indirizzo email: studio@carpanese.eu, 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 "asteannuci.it", nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.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 19.03.2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Paola Carpanese