



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 238/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Anna Paccagnella

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Anna Paccagnella, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 3.5.2022;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 238/2020;
- Vista l'ordinanza del 27.3.2024 con la quale è stata rinnovata la delega alla vendita;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA ESPERIMENTO n. 5

del bene immobiliare così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Cittadella (Pd), via Cavin Lungo n. 19

Descrizione: complesso di quattro capannoni su terreno in Zona residenziale di recupero.

Composizione: il Lotto è costituito da appezzamento di terreno su cui sono edificati quattro corpi di fabbrica (90,50 x 12,50) x 4 = 4.525 mq, tra loro isolati, destinati a pollicoltura con tipologia a tunnel, disposti perpendicolarmente alla via Cavin Lungo. Suddivisione interna in area operativa (p.T e porzione di area tecnica sottostrada non ispezionabile) e restante p.T. area pollaio.

Sono posti in opera, su basamento in c.a. cinque silos oltre alle inerenti attrezzature di servizio ai silos e dai singoli capannoni.

Il C.T.U., previa autorizzazione del G.E. alla verifica, ha accertato, a seguito di regolare prelievo di un campione tramite ditta specialistica e trasferimento dello stesso a laboratorio accreditato, la presenza di amianto crisotilo nel manto di copertura dell'immobile.

Il C.T.U. ha inoltre evidenziato che i fabbricati risultano obsoleti sia nei materiali che negli impianti tecnologici, lo stato conservativo è pessimo ed il complesso immobiliare è in stato di abbandono.

Si precisa, altresì, che, a seguito delle forti grandinate verificatesi a luglio 2023, è stato riscontrato un aumento delle lesioni (fessure e buchi) alle coperture; tale stato, come chiarito dal C.T.U., può comportare una maggiore dispersione di fibre di amianto sia all'interno dei capannoni che nell'area circostante. Il C.T.U. ha, pertanto, evidenziato l'opportunità, quale misura preventiva, di porre in opera il confinamento dell'area con apposizione di cartelli di divieto d'accesso.

A tal riguardo, si precisa che, giusta autorizzazione del G.E., sono stati eseguiti i lavori di confinamento dell'area e l'installazione di cartelli di divieto di accesso agli immobili.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune Cittadella (PD) – Foglio 18 - particella 294 - Cat. D/8 – Classe - – Cons.za e S catastale - – Rendita € 5.784,32;

Particella, al piano terra in via Cavin Lungo, edificata sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cittadella (PD), Fg. 18, part. n. 294 di ha 1.47.80 Ente Urbano.

Nota:

- C.F. Foglio 18 part. 294: l'unità immobiliare edificata su area part. 294 di ha 1.47.80 trasferita all'urbano con Variazione d'Ufficio del 26.11.2012 prot. PD0319669 Bonifica Identificativi n. 10782.1/2012;

- C.T. Foglio 18 part. 294 ha 1.47.80 ente urbano: deriva da part. 294 fabbricato rurale di uguale superficie per Tabella di Variazione del 15.07.2003 Prot. n. 32337 in atti dal 15.07.2003 n. 14951.1/2003 dove con la detta variazione veniva soppressa la part. 454.

Confini:

Il Lotto nel suo complesso confina, in senso orario da Nord, con particelle 632-631, particella 45, particelle 49-575-465-1116-1115, particella 710.

Stato dell'immobile: il Lotto è libero in quanto rilasciato spontaneamente dalla società conduttrice.

Si precisa, infatti, che, come rilevato dal C.T.U., il Lotto era oggetto, con altri immobili (siti in Comune di Belluno e in Comune di Loria), del contratto di locazione fondo rustico dell'8.9.2020 (atto n. 9556 Rep. e n. 7123 Racc, autenticato nelle firme dalla dott.ssa Elisa Piccolotto, Notaio in Belluno), registrato a Belluno il 10.9.2020 al n. 4156 S. 1T, e trascritto a Vicenza il 10.9.2020 ai nn. 7447 R.G. / 5259 R.P. (Trascrizioni del 10.9.2020 nn. 8677 R.G. / 6880 R.P. a Belluno e nn. 28577 R.G. / 19500 R.P. a Treviso).

La durata del contratto era prevista in anni 30 con decorrenza dall'8.9.2020 e scadenza al 7.9.2050.

L'esecutata e la conduttrice hanno congiuntamente dichiarato di risolvere il citato contratto di locazione, limitatamente agli immobili di cui al Lotto oggetto della presente procedura esecutiva, e la conduttrice ha conseguentemente rilasciato e riconsegnato il Lotto.

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

Destinazione urbanistica dell'area

Il C.T.U. ha precisato che i terreni Fg. 18 part. 294, sul quale insistono anche i corpi di fabbrica di cui al Lotto oggetto di esecuzione, ai sensi delle Norme Tecniche Operative del vigente adottato Piano degli Interventi di Cittadella (PD), ricadono nelle seguenti zone urbanistiche, e più precisamente:

- ai sensi dell'art. 107 delle vigenti NTO l'area ricade in ZTO C4 - Zone residenziali di recupero
- Zona n. 8 soggette all'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) secondo procedure L.R. 11/2004 art. 20, entro anni tre dalla data di esecutività della Delibera Consiliare.

Interventi ammessi: esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ai fini della messa in sicurezza a garanzia della tutela della pubblica incolumità.

Con l'approvazione del PUA saranno ammesse edificazioni residenziali nonché per attività commerciali esercizi di vicinato (< 250mq) e di medie strutture (251<Sv <1.500).

Il C.T.U. ha, altresì, precisato che l'area in analisi è parzialmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua – D. Lgs. 42/2004 e ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico ricade parzialmente in Zona di Attenzione.

Il C.T.U. ha, altresì, rilevato che, per dare corso all'investimento sulla base della destinazione urbanistica, gli attuali capannoni dovranno inevitabilmente essere demoliti, previa bonifica del cemento amianto presente nelle coperture, nonché smontaggio e rimozione silos e relative attrezzature.

Situazione edilizia

Il C.T.U., visti i luoghi, esaminata ed estratta la necessaria documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella (PD), ha rilevato che il complesso edilizio risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 100 del 26.8.1972 per costruire n.4 capannoni per pollicoltura, con la prescrizione di esibire trascrizione ipotecaria di inedificabilità sul terreno di pertinenza.

- Permesso di Agibilità

n. 82/1981 del 13.7.1981 relativa a n. 2 capannoni posti ad Est;

n. 110/1983 del 16.11.1983 relativa a n. 2 capannoni posti ad Ovest.

Il C.T.U. ha, infine, precisato che, dai grafici allegati alle pratiche edilizie, confrontate anche con la planimetria catastale, la posizione edilizia del Lotto risulta regolare; Inoltre:

- gli odierni elementi identificativi dei beni trovano corrispondenza con quanto risulta dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita;
- la planimetria catastale della particella 294 trova corrispondenza con lo stato attuale e con i grafici agli atti del Comune.

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:

- Trascrizione del 12.6.2018 ai nn. 4158 R.P. / 5795 R.G. – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n. 88 del 29.5.2018 – DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

- Trascrizione del 10.9.2020 ai nn. 5259 R.P. / 7447 R.G. – Pubblico ufficiale NOTAIO PICCOLO ELISA Repertorio n. 9556/7123 del 8.9.2020 – ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE;

- Trascrizione del 5.2.2021 nn. 806 R.P. / 1133 R.G. – Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n. 4036 del 3.12.2020 – DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

al **Prezzo base: €. 160.000,00**, 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 €. 120.000,00);**

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 **15 aprile 2025** alle **ore 14.00** 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;

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;
- 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;

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Istituto Unicredit s.p.a. – Filiale di Padova via Trieste, causale “POSIZIONE 202000023800001 Cauzione E.I. 238/2020”;

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 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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore ASTALEGALE.NET Spa (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 paragrafo; 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 redatta dall'Ing. Luciano Bentivegna in data 12.11.2021, e nelle successive sue integrazioni, che qui si intende richiamata *in toto*, 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 della Delegata Dott.ssa Anna Paccagnella, nominata altresì Custode Giudiziario, sito in Padova, via N. Tommaseo n. 74/B – tel. 049/5018433 – indirizzo mail a.paccagnella@studiopaccagnella.net, oppure essere visionati e/o scaricati dal Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita “www.immobiliare.it” “www.idealista.it” “www.astalegale.net” “www.asteimmobili.it” “www.portaleaste.com” “www.publicomonline.it” “www.fallcoaste.it” “www.astegiudiziarie.it” e “www.asteannunci.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 .

Padova, 11 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Anna Paccagnella
