

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare n. 114/2024

Giudice dell'esecuzione: dott. Paola Rossi

Professionista delegato: dott. Tomaso Lo Russo

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto dott. Tomaso Lo Russo, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Rossi con ordinanza 07.01.2025 che ha disposto la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Im. N. 114/2024 con modalità sincrona telematica;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 1

dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO: IMMOBILI IN COMUNE DI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD)

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione: Comune di Villanova di Camposampiero (PD), Via Marconi n. 61

Descrizione: Fabbricato ad uso artigianale/commerciale/residenziale. Il lotto di pertinenza del fabbricato (mapp. 601) ha una superficie catastale di 2.980 mq. L'area scoperta di circa 1.510 mq pavimentata è destinata a parcheggi ed aree di manovra. Il fabbricato avente forma rettangolare con il lato corto parallelo alla pubblica via, ha una superficie lorda di circa 1.470 mq (circa 36,0 x 40,9 m.) e altezza interna di circa 7,4 m. Esso è costituito da:

- Unità sub. 5 – magazzino e servizi. L'unità immobiliare è sostanzialmente costituita da un magazzino di circa 1.310 mq lordi con altezza media di circa 7,4 m. e da una zona refettorio, spogliatoio e servizi igienici di circa 86 mq lordi totali e altezza interna di circa 3,0 m. destinato a deposito merci, adibito al carico e allo scarico dei camion che possono accedere all'interno anche mediante una rampa che scende sino a quota -1,0 m. circa rispetto alla pavimentazione del magazzino.
- Unità sub. 6 – locale commerciale. Trattasi di un locale a destinazione commerciale di circa 60 mq lordi, ubicato al piano terra dell'edificio sul fronte strada con altezza interna di circa 3,0 m.
- Unità sub. 7 – abitazione. Trattasi di un appartamento al piano primo avente accesso esclusivo da un vano scala posto nell'angolo sud/ovest del fabbricato, così composto:
 - piano terra di circa 14 mq lordi (h. 3,0 m.): ingresso;
 - piano primo di circa 155 mq lordi (h. 2,7 m.): cucina/soggiorno, disimpegno, due camere matrimoniali, due bagni, ripostiglio.

Descrizione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Villanova di Camposampiero (PD), foglio 10, particella 601:

- subalterno 1, bene comune non censibile (cortile) a tutti i sub.;
 - subalterno 5, categoria D/8, rendita € 6.694,00;
 - subalterno 6, categoria D/8, rendita € 646,00;
 - subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 155 mq, totale escluse aree scoperte 155 mq, rendita € 426,08;
- insistenti sul terreno così identificato:

N.C.T. del Comune di Villanova di Camposampiero (PD), foglio 10, particella 601:

- ente urbano di are 29.80.

Detti beni risultano catastalmente intestati a “F.B. S.r.l.” con sede in Villanova di Camposampiero (PD), c.f. 01959900281, proprietà per 1/1.

Confini: a nord part. 534, 541, 779, a est part. 481-482, a sud part. 768, a ovest part. 532 (via Marconi).

Occupazione:

Fig. 10 – mapp. 601 – sub 5 – cat. D/8 “magazzino e servizi”: l’unità immobiliare risulta occupata da altra ditta limitatamente ad una porzione di circa 700 mq (oltre ad un’area definita condominiale come da planimetria allegata al contratto di locazione) in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.03.2023, registrato presso l’Ufficio Territoriale di Padova in data 28.3.2023 al n° 004965-serie 3T, codice identificativo T5223T004965000PG. Il contratto avente decorrenza dal giorno 01.03.2023 ha durata di 6+6 anni con prima scadenza fissata per il giorno 28.02.2029, con canone di locazione annuo stabilito in € 15.600,00 (€ 1.300,00 mensili) oltre Iva. La perizia di stima dell’Ing. Marco Mazzei del 5.12.2024 attesta la congruità del canone in relazione all’art. 2923 c.c.

La parte del suddetto mappale non locata risulta attualmente occupata dall’esecutata società “F.B. S.r.l.”.

Fig. 10 – mapp. 601 – sub 6 – cat. D/8 “locale commerciale”: l’unità risulta occupata dalla società “F.B. S.r.l.” che svolge all’interno dell’immobile la propria attività di vendita di prodotti di biomassa e combustibili.

Fig. 10 – mapp. 601 – sub 7 – cat. A/2 “residenza”: l’abitazione risulta occupata dall’amministratore della società e dai propri familiari come casa a disposizione.

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

REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CENSUARIA. Dalla perizia si ricava che gli immobili pignorati sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazione edilizie:

- Concessione Edilizia n° 145/2002, prot. n° 12.340/2002 in data 27.05.2003, avente ad oggetto la “nuova costruzione di edificio artigianale-industriale”;
- Permesso di Costruire n° 124/2003, prot. n° 11.722/2003 in data 01.09.2004, avente ad oggetto la “variante alla C.E. 145/2002”;

- D.I.A. n° 23/2004, prot. n° 14.258/2004 in data 23.12.2004, avente ad oggetto una variante alle pratiche di cui sopra;

- domanda di agibilità n° 26/2005, prot. n° 8.059/2005 in data 19.07.2005, maturata per “silenzio assenso”;

- D.I.A. n° 79/2009, prot. n° 11.756 in data 02.11.2009, avente ad oggetto il cambio di destinazione d’uso dell’attuale unità sub. 6 (da ufficio a superficie commerciale).

C.D.U. non obbligatorio per il trasferimento dei beni immobili oggetto della procedura (v. art. 30 D.P.R. n° 380 del 2001).

COMPROPRIETÀ. Non vi sono comproprietari.

SANATORIA OPERE ABUSIVE. Dalla perizia risultano le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato dalla P.A.: 1) mancata realizzazione dell’area a verde di circa 300 mq prevista in progetto (10% della superficie fondiaria) in corrispondenza del lato est e angolo sud/est del fabbricato; 2) mancata realizzazione della rampa esterna sul lato nord del fabbricato (per il carico e scarico dei camion in entrata e uscita); 3) installazione di un serbatoio interrato della capacità di 9 mc destinato allo stoccaggio di carburanti ad uso privato (gasolio per autotrazione; l’esistenza di tale serbatoio viene riportata nel Certificato di Prevenzione Incendi allegato alla domanda di agibilità, ma non negli elaborati grafici contenuti nelle varie pratiche edilizie); 4) installazione di un impianto per il trattamento delle acque di scarico residue da lavaggio automezzi dotato di serbatoi interrati. Per la regolarizzazione del fabbricato è da prevedersi il ripristino dell’area a verde di progetto attualmente pavimentata in calcestruzzo, nonché la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria per le ulteriori difformità sopraelencate. Per il ripristino dell’area a verde è da prevedersi una spesa quantificabile in circa € 10.000,00, mentre per la pratica edilizia in sanatoria è da prevedersi una spesa di circa € 5.000,00 compresi oneri sanzionatori (non sono ovviamente comprese eventuali spese per modifiche ed adeguamenti anche impiantistici che si dovessero rendere necessari perché attualmente non valutabili e neppure le pratiche autorizzative presso i Vigili del Fuoco per l’attività soggetta relativa al deposito di gasolio).

Per tutto quanto qui non espressamente richiamato si fa rinvio alla Perizia Mazzei agli atti della procedura esecutiva.

PREZZO BASE: € 611.000,00 (Euro seicentoundicimila/00) come da perizia di stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 458.250,00).

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 29 aprile 2025, con inizio alle ore 15:30 che si svolgerà telematicamente.**

L’offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell’art. 14 D.M. n.32/15 se, dopo l’invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del

Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

FISSA

rilancio minimo: € 3.000,00;

DETERMINA

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

1) Le offerte vanno presentate in via telematica e valgono le seguenti modalità di presentazione:

- 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 Zucchetti Software Giuridico Srl e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

- 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;

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, **PARI O SUPERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**, effettuato tramite bonifico bancario sul **conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl, IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203, causale: "Cauzione E.I. n. 114/2024 R.G. TRIB. PD"**.

2) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure b) va 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).

3) 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).

4) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n. 32/2015.

L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n.5; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di 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 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 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 dott. Tomaso Lo Russo, in Padova, via Rezzonico n. 6, Tel. 049.8766062, indirizzo mail tomaso.lorusso@gmail.com, e sui siti internet www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, oltre che 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 concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 11 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Tomaso Lo Russo