



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 47/2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Paola Rossi**

Professionista Delegato: **avv. Filippo Pozzato**

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Filippo Pozzato, 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 sulla scorta dell'ordinanza 12.6.2024, che ha disposto la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. n. 47/2023 con modalità sincrona telematica; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 2

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO UNICO: IMMOBILI IN COMUNE DI CADONEGHE (PD)

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Cadoneghe (PD), Via Zangrossi n. 33.

Descrizione: l'edificio complessivo risulta derivante da un impianto abitativo rurale ante 1967 e da vari interventi successivi di ristrutturazione e ampliamento a formare un complesso architettonico semplice ed essenziale, con fabbricazione generale accostata in linea, avente volumetria di destinazione terziaria ad un piano e volumetria residenziale in sovrapposizione a due piani.

- Fabbricato a destinazione commerciale e terziaria (sub. 3 e sub. 4). Composizione dei vani: trattasi di n. 2 unità immobiliari delle quali la principale destinata a Laboratorio e uffici e l'altra destinata ad uso misto garage/magazzino. Quest'ultima unità difetta di aggiornamento di categoria catastale e presenta copertura in fibrocemento.

- Fabbricato a destinazione abitativa (sub. 5 e sub. 6). Composizione dei vani: l'unità immobiliare del piano terra si compone dei vani ingresso, soggiorno, cucina, bagno con disimpegno e camera. L'unità del piano primo si compone da ingresso con vano scala, cottura con poggiolo, soggiorno, camera, bagno con disimpegno e camera.

Descrizione catastale: immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di CADONEGHE (PD), Via Zangrossi n. 33:



- Foglio 10, Part. 159, Sub. 3, Cat. C/3, Cl. 2, consistenza 235 mq, totale escluse aree scoperte 237 mq, R.C. Euro 436,92;
- Foglio 10, Part. 159, Sub. 4, Cat. C/2, Cl. 3, consistenza 48 mq, totale escluse aree scoperte 48 mq, R.C. Euro 81,81;
- Foglio 10, Part. 159, Sub. 5, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza 4 vani, totale escluse aree scoperte 69 mq, R.C. Euro 340,86;
- Foglio 10, Part. 159, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza 5 vani, totale escluse aree scoperte 88 mq, R.C. Euro 426,08.

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c.

Beni edificati sull'area censita al C.T. del Comune di Cadoneghe (PD), Foglio 10, mapp. 159.

Confini: a Nord con accesso strada comunale Via Zangrossi, a Est con Mappale 111, a Sud con Mappale 106 e a Ovest con mappale 32 e 159.

Occupazione: occupati senza titolo, è in corso l'esecuzione dell'ordine di liberazione.

Provenienza: atto di compravendita del 4.9.2008, Rep.7517, Racc. 3594, notaio Andrea Martini di Vicenza, trascritto il 22.9.2008 ai nn. 41090/24194.

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

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CENSUARIA. Dall'esame degli atti comunali pervenuti, i beni compresi nella presente procedura risultano edificati in conformità dei seguenti documenti concessori:

- Licenza n. 08/1967 - Costruzione laboratorio di cui;
- Concessione in Sanatoria del 01/04/1986, concessa con n. c/565 in data 03/04/1992 - Ampliamento e ristrutturazione laboratorio e edificio residenziale regolarizzato;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 3422/86 in data 03/04/1992;
- Cila presentata in data 08/05/1998 - Realizzazione di opere e vani interni di cui alla;
- Concessione Edilizia n. 22 del 18/04/2002 - Ristrutturazione porzione di fabbricato residenziale e mutamento di destinazione parziale di vano magazzino;

Per quanto attiene quest'ultima concessione si rileva il conseguente mancato aggiornamento di categoria catastale del vano magazzino adiacente al laboratorio, da magazzino a misto magazzino e garage.

AZZONAMENTO URBANISTICO DEI BENI

Dal P.R.G. del Comune di Cadoneghe (PD), si evince che gli immobili esaminati, risultano inseriti nell'azzonamento "NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO C1-1" .

Riferimento norme comunali NTO - Art. 27

Link Urbanistica Comune di Cadoneghe:

<https://mycity.s3.sbg.io.cloud.ovh.net/618180/1.1.2%20PIANO%20DEGLI%20INTERVE>



NTI%20-%20Territorio%20Sud%201:5000.pdf.

Prestazioni energetiche.

Per i fabbricati soggetti alla normativa di cui ai decreti interministeriali del 26 giugno 2015 previsti dalla legge 90/2013, quali gli uffici e le abitazioni, in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire alcun Attestato di Prestazione Energetica. In generale, per le unità immobiliari esaminate, si può affermare che i requisiti prestazionali energetici attuali siano piuttosto ridotti, in quanto le opere incidenti sul consumo energetico quali: l'involucro, le chiusure, i ponti termici e la qualità gli impianti non appaiono riqualificati.

Si fa rinvio alla perizia di stima redatta dal geom. Pietro Zonato.

PREZZO BASE: € 224.000,00 come da perizia di stima e da ordinanza del G.E. 12.6.2024

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 168.000,00).

*

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 23 aprile 2025, 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: € 2.000,00;

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 (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, **PARI 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. 47/2023 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 non prorogabile - ma soggetto alla sospensione feriale dei termini - 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 avv. Filippo Pozzato, in Padova, via G. Matteotti n. 27, Tel. 049 8644070, indirizzo mail f.pozzato@studiolegalepozzato.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, 16 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Filippo Pozzato

