



## TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione Immobiliare: 332/2016**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: dott. Paolo Carraretto

### AVVISO DI VENDITA

#### DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Paolo Carraretto, Notaio in Cittadella (PD), Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Cittadella, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 27 novembre 2019:

- Viste le ordinanze in data 16 febbraio 2022, 16 ottobre 2023 e 2 ottobre 2024 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 332/2016;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

#### FISSA

#### LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

#### III ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

**Lotto unico** - piena proprietà di complesso produttivo artigianale/industriale, sito in **Comune di San Giorgio Delle Pertiche (PD)**, via Del Santo n. 95, composto da due capannoni suddivisi in 3 unità, occupate dalla zona lavorazione (altezza di circa sette metri) con locali tecnici, locali di servizio e zona uffici, per una superficie commerciale complessiva di mq. 2.534; due appartamenti, uno al piano terra con cantina al piano interrato e uno al piano primo, per una superficie commerciale complessiva di mq. 311; il tutto insistente su un'area coperta e scoperta esclusiva di pertinenza di catastali mq. 7.030 ed avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI,**

**COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE, Fig. 21,**

**partic. 352**, Via Del Santo, piano T, cat. D/7, R. C. Euro 7.467,97;

**partic. 480 sub 12**, Via Del Santo, piano T, cat. D/7, R. C. Euro 3.018,00;

**partic. 480 sub 13**, Via Del Santo, piano T-1, cat. D/7, R. C. Euro 2.403,00;

**partic. 480 sub 3**, Via Del Santo, piano S1-T, cat. A/3, cl. 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale totale: 86 mq., Totale escluse aree scoperte: 86 mq., R. C. Euro 299,55;

**partic. 480 sub 4**, Via Del Santo, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, Consistenza vani 7,5, Superficie Catastale totale: 174 mq., Totale escluse aree scoperte: 168 mq., R. C. Euro 561,65;

**CATASTO TERRENI,**

**COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE , Fig. 21,**

**partic. 352** di ha 00.37.61, ente urbano;

**partic. 480** di ha 00.32.69, ente urbano;

Confini: a nord partic. 346, ad est partic. 422, a sud partic. 439, 440 e 441.

Si dà atto, come ampiamente relazionato nella perizia del C.T.U. infra indicata, che **il sito è interessato da consistenti lavori di bonifica suddivisi in 5 fasi**, in parte già completate a cura del Comune di San Giorgio delle Pertiche, essendo presenti sia all'interno che nel sottosuolo materiali inquinanti. **Gli oneri di tali interventi preventivati, comprensivi anche delle spese tecniche, delle indagini, degli oneri di legge sono stati detratti dal prezzo.**

In conseguenza dell'esborso finanziario che il Comune ha dovuto sostenere, lo stesso ha titolo per iscrivere sul bene in oggetto **"Onere reale ed il Privilegio speciale immobiliare"**. Come previsto dall'**art. 253 del D. Lgs n. 152/2006** - Norme in materia ambientale: Le spese sostenute per gli interventi di cui al comma 1 sono assistite da privilegio speciale immobiliare sulle aree medesime, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2748, secondo comma, del Codice Civile. Detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi sull'immobile. **L'onere reale che grava su di un immobile "segue" il bene su cui**

**insiste, in modo tale che chiunque ne diventi successivamente proprietario, è tenuto a far fronte a tale prestazioni.**

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 30.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 22.500,00).**

#### **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 **13 febbraio 2025**, con inizio alle **ore 10:00**, 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 Euro 1.000,00.

#### **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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 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;

- 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 minorenni 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 a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale **"Tribunale di Padova, E.I. 332/2016"**;
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *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 D.M. n. 32/15, 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 D.P.R. n. 68/05;
  - 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 seconda

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 D.M. n. 32/15);

4) l'offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 del D.M. n. 32/15.

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 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 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. 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 dell'arch. Mauro Bassini depositata in data 31.3.2017, 6.3.2020, 26.7.2021 e nella relazione tecnica dell'ing. Romeo Savioli del giugno 2023, da cui risultano difformità urbanistiche e abusi edilizi; **gli immobili risultano in parte occupati in forza di titoli non opponibili alla procedura**, 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 di stima sopra citata, da cui risulta che il complesso in oggetto è stato realizzato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi: Autorizzazione Edilizia n. 73/71 del 1972; Autorizzazione Edilizia n. 88/72 rilasciata in data 4.9.1972; Concessione Edilizia n. 136/84 per variante in corso d'opera; Permesso di Abitabilità n. 136/84 rilasciato in data 12.10.1984; Concessione Edilizia n. 184/86 Prot. n. 4442 rilasciata in data 13.1.1987; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 54/90 Prot. n. 4954 rilasciata in data 18.1.1991; Concessione Edilizia n. 64/90 Prot. n. 2137/90 rilasciata in data 21.1.1991; Concessione Edilizia n. 33/92 Prot. n. 722 rilasciata in data 9.10.1993; Concessione Edilizia n. 18/96 Prot. n. 682/96 rilasciata in data 26.7.1996; Richiesta di Agibilità Prot. n. 682 presentata in data 27.6.1997; Comunicazione richiesta Integrazione Agibilità Prot. n. 682/97 del 30.6.1997; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1062 rilasciata in data 14.10.1998; Concessione Edilizia n. 55/99 Prot. n. 3609/99 rilasciata in data 18.2.2000; Permesso di Costruire n. 37/04 Prot. n. 3872 rilasciato in data 30.12.2004; Denuncia di Inizio Attività n. DIA38/04 presentata in data 16.12.2004 per lavori di adeguamento vasca di contenimento. Con comunicazione Prot. n. 16382 del 18.12.2004 l'Ufficio Tecnico comunica l'avvio del procedimento e richiede documentazione integrativa al fine che la DIA sia produttiva.

**Il presente trasferimento potrebbe essere, limitatamente alle unità cat. D/7, soggetto ad I.V.A..**

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.

**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 la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, indirizzo mail [info@apepnotai.it](mailto:info@apepnotai.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.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](http://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.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito [www.apepnotai.it](http://www.apepnotai.it) o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Cittadella, 21 Ottobre 2024

Notaio dott. Paolo Carraretto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Carraretto', written over a horizontal line.