



## TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: 186/2023 che porta riunita la procedura n. 17/2024)**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Francesca Salvador

### AVVISO DI VENDITA

#### DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Francesca Salvador, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 09.10.2024;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 186/2023
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

### FISSA

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

#### ESPERIMENTO N. 4

Dei seguenti immobili, così descritti:

#### **LOTTO 5**

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

UBICAZIONE: Comune di Piazzola sul Brenta (PD) Via Fermi

DESCRIZIONE: Area edificabile inserita nel comparto immobiliare prospettante via E. Fermi Posizionata all'interno di aree pubbliche facente parte del P.U.A. ambito B e del piano particolareggiato D.1/1- Via E. Fermi.

L'ambito dove sono inserite le aree pignorate secondo il progetto di massima del piano particolareggiato ha una superficie di 7.455 mq (distribuita pari a mq 2940 per edificio ovest mq 4515 per edificio est, pari a una potenzialità di mc 17.711 (distribuita pari a mc 6817 per l'edificio ovest e mc 10.894 per edificio est).

La destinazione dei locali è rilevabile dal progetto architettonico di massima del piano particolareggiato.

#### **Descrizione catastale:**

**C.T.: Comune di Piazzola sul Brenta (PD),**

Fg.	Mapp.	Qual. - Classe	Sup.			R.D.	R.A.
			ha	are	ca		
36	870	cl. 3 semin. Arbor.		9	56	7,12	4,94
36	871	cl. 3 semin. Arbor.		5	40	4,02	2,79
36	872	cl. 3 semin. Arbor.			82	0,61	0,42
36	873	cl. 3 semin. Arbor			17	0,13	0,09
36	874	cl. 3 semin. Arbor			12	0,09	0,06
36	884	cl. 3 semin. Arbor		33	33	24,83	17,21
36	886	cl. 3 semin. Arbor		9	83	7,32	5,08
36	887	cl. 3 semin. Arbor		6	92	5,16	3,57
36	888	cl. 3 semin. Arbor		2	76	2,06	1,38
36	889	cl. 3 semin. Arbor		2	68	2,00	1,38
36	890	cl. 3 semin. Arbor		2	51	1,87	1,30
36	891	cl. 3 semin. Arbor		1	72	1,28	0,89
36	892	cl. 3 semin. Arbor		1	48	1,10	0,76
36	893	cl. 3 semin. Arbor			85	0,63	0,44
36	894	cl. 3 semin. Arbor			73	0,54	0,38
36	895	cl. 3 semin. Arbor			94	0,70	0,49
36	896	cl. 3 semin. Arbor			20	0,15	0,10
36	898	cl. 3 semin. Arbor			4	0,03	0,02
36	867	cl. 3 semin. Arbor		1	37	1,02	0,71
36	868	cl. 3 semin. Arbor		1	09	0,81	0,56
36	869	cl. 3 semin. Arbor			15	0,11	0,08
36	875	cl. 3 semin. Arbor		6	40	4,77	3,31
36	877	cl. 3 semin. Arbor		1	15	0,86	0,59
36	878	cl. 3 semin. Arbor			24	0,18	0,12
36	879	cl. 3 semin. Arbor			16	0,12	0,08



36	880	cl. 3 semin. Arbor			4	0,03	0,02
----	-----	--------------------	--	--	---	------	------

### Confini:

Il lotto confina su tutti i lati con aree di proprietà comunale (percorsi, strada, parcheggi pubblici ecc).

### Regolarità edilizia/Conformità:

Per la conformità edilizia si fa rinvio alla perizia di stima del Geom. Paolo Fuochi settembre 2024 da cui emerge che il comparto immobiliare è conforme alle previsione urbanistiche del Piano Particolareggiato e precisamente quelle attinenti alla progettazione dell'ambito "B"

Piano particolareggiato adottato dal comune di Piazzola sul Brenta con deliberazione giunta comunale n. 73 del 05.08.2003, e approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 59 del 18.09.2003

### Destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare secondo il vigente P.I. e per le puntuale indicazioni rese dalla P.A. riportate nel CDU 2024/29 del 03.05.24 è così urbanisticamente destinato:

- ZONA F Aree per attività collettive al servizio delle zone artigianali – industriali (norma di riferimento art 51 NTO)
- AMBITO P.U.A. Piano Particolareggiato "D.1/1- Via Fermi" approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 20/02/19

### Vincoli opponibili alla Procedura:

- Vincoli contenuti nell'art 4 della convenzione urbanistica n. 15258/2005 Notaio Cuomo: (cfr pag 36 perizia) e rinnovati nell'art 12 dell'atto di cessione di aree ad uso pubblico del 11.03.2015 rep. 22053 Notaio Dilibertotra il Comune e le ditte proprietarie cedenti (cfr pag. 37 perizia)

**Prezzo base: €. 330.000,00** come da stima e successive riduzioni a seguito dei precedenti esperimenti di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad € 247.500,00);**

### 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 04.02.2026 alle ore 15:00** che si svolgeranno 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 €. 5.000,00**

## **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 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 (salvo 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 per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al "Tribunale di Padova" avente **IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova, causale: POSIZIONE 202300018600001**;

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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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. 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 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 consequenti 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. Francesca Salvador, sito in Padova, Corso Milano 19, recapito telefonico: 049-658376, indirizzo email: [salvador@unidepa.it](mailto:salvador@unidepa.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.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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); [www.astegiudiziari.it](http://www.astegiudiziari.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul sito [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.

Padova 03.11.2025

*Il Professionista Delegato*

Avv. Francesca Salvador