



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 366/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Luigi Barzazi

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Luigi Barzazi, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 03/03/2025,

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 366/2023,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n.1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO 1

Diritto venduto: Piena proprietà

Ubicazione: Comune di Saonara , Via Frassanedo n. 88

Descrizione: Fabbricato ad uso laboratorio ed uffici, attualmente utilizzato come palestra da un'associazione sportiva, con area scoperta ad uso esclusivo.

Identificazione catastale:

Fabbricati:

1) C.F.: Comune di Saonara (PD), Via Frassanedo n.88 :

Fg.	Mapp.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
8	397	1	D/7	T-1				5.608,72
		2						

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: Comune di Saonara (PD), via Frassanedo n.88

Fg	Mapp	Qual. - Classe	Sup.
8	397	Ente Urbano	32 are 35 ca

2) C.F.: Comune di Saonara (PD), Via Frassanedo n.88 :

Fg.	Mapp.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat	Rend
8	398		F/1					

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: Comune di Saonara (PD), via Frassanedo n.88

Fg	Mapp	Qual. - Classe	Sup.
8	398	Ente Urbano	83 ca

Confini:

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato pignorato (mappale 397 del Catasto Terreni) confina: a nord con i mappali 202, 201, 398, 396 e 395; a est con via Frassanedo e con i mappali 398, 396 e 423; a sud con i mappali 423 e 199; a ovest con i mappali 423 e 199.

L'area urbana pignorata (mappale 398 del Catasto Terreni) confina: a nord con il mappale 201; a est con il mappale 395; a sud e a ovest con il mappale 397

Stato dell'immobile: occupato da un'associazione sportiva dilettantistica (ASD) in forza di contratto di locazione di durata di anni sei, registrato in data 25.05.2021 (ante pignoramento). Il canone mensile è di euro 1.500,00. Il perito ha evidenziato che il canone pattuito è inferiore di un oltre un terzo rispetto ad un congruo canone.

Corrispondenza urbanistico-edilizia: vi sono delle difformità edilizie che necessitano di sanatoria, sistemazione/demolizione/ricostruzione e di un permesso di costruire in sanatoria. Necessita altresì una regolarizzazione catastale. Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: è trascritta una servitù di passaggio, di elettrodotto e di rispetto di distanza di costruzione contro il mappale 397, a favore del mappale 423, per permettere l'accesso e l'utilizzo di una cabina elettrica.

Informazioni: La parte dedicata a palestra (lato nord) del fabbricato presenta delle fessurazioni nel controsoffitto nonché vi sono fessurazioni in un pilastro ed in alcune pareti che dovranno essere monitorate/sistematiche.

Il mappale 398, oggetto di pignoramento, è in tutto o in parte all'interno della recinzione del vicino (mapp.395) mentre il mappale 396, di proprietà di terzi, risulta in tutto o in parte posto all'interno della recinzione dell'area di pertinenza dell'immobile pignorato.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia di stima.

Prezzo base: € 442.000,00 (quattrocentoquarantaduemila/00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE [offerta minima pari a € 331.500,00 (trecentotrentunomilacinquecento/00)];

LOTTO 2

Diritto venduto: Piena proprietà

Ubicazione: Comune di Saonara, Via XXVIII Aprile n.20 (catastalmente Via XX Settembre n.2) angolo con Via Frassanedo

Descrizione : complesso immobiliare composto da un corpo centrale (villa) e fabbricati accessori tutti allo stato grezzo, con area scoperta di pertinenza, parco e terreno agricolo adiacenti.

Fabbricato:

C.F.: Comune di Saonara (PD), Via XX Settembre n.2:

Fg.	Mapp.	Sub	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat Tot	Rend
14	29		A/2	T - 1	2	Vani 13	527 mq	1.208,51

eretto sul terreno descritto al:

C.T.: Comune di Saonara (PD)

Fg	Mapp	Qual. - Classe	Sup.
14	29	Ente Urbano	30 are 57 ca

Terreni:

C.T.: Comune di Saonara (PD)

Fg.	Mapp.	Qual. - Classe	Sup.	R.D.	R.A.
------------	--------------	-----------------------	-------------	-------------	-------------

14	28	Seminativo Arbor – 3	28 are 78 ca	23,35	13,38
14	210	Seminativo Arbor – 3	34 are 40 ca	21,72	14,21

Confini:

Il compendio immobiliare composto dai mappali 28, 29 e 210 confina a nord con il mappale 275, a est con i mappali 275, 211 e 209, a sud con il mappale 211 e via XXVIII Aprile, a ovest con via Frassanedo.

Il mappale 29 confina a nord con i mappali 28 e 210, a est con il mappale 209, a sud con via XXVIII Aprile, a ovest con via Frassanedo.

Il mappale 28 confina a nord e a est con il mappale 210, a sud con il mappale 29, a ovest con via Frassanedo.

Il mappale 210 confina a nord e a est con il mappale 275, a sud con i mappali 211 e 29, a ovest con via Frassanedo e con il mappale 28.

Stato dell'immobile: libero.

Corrispondenza urbanistico-edilizia: vi sono delle difformità edilizie che necessitano di sanatoria. Necessitano altresì delle regolarizzazioni catastali ed altre pratiche edilizie.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: non rilevate.

Informazioni: L'edificio non è vincolato, ma tuttavia di interesse storico-artistico, catalogato nell'elenco regionale delle Ville Venete.

Prezzo base: € 519.000,00 (cinquecentodiciannovemila/00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE [offerta minima pari a € 389.250,00 (trecentoottantanovemiladuecentocinquanta/00)];

LOTTO 3

Diritto venduto: Piena proprietà

Ubicazione: Comune di Padova, Via Jacopo Facciolati n.75-bis

Descrizione: Appartamento al piano terra, porzione di fabbricato bifamiliare, con area scoperta comune

Fabbricato:

C.F.: Comune di Padova, Via Jacopo Facciolati:

Fg.	Mapp.	Sub	Zon.	Cat	Piano	Cl	Cons	Sup Cat Tot	Rend
155	101	9	2	A/2	T	4	Vani 7	133 mq	1.283,40

Oltre alle spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e ss ed in particolare le quote di comproprietà spettanti sul bene identificato con il sub.5 b.c.n.c. costituente il cortile in comune, così catastalmente censito:

C.T.: Comune di Padova

Fg	Mapp	Sub	Qual.
155	101	5	b.c.n.c.

Il tutto eretto sul terreno descritto al:

C.T.: Comune di Padova

Fg	Mapp	Qual. - Classe	Sup.
155	101	Ente Urbano	03 are 50 ca

Confini:

L'area di pertinenza del fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata è porzione, identificata al Catasto Terreni con il mappale 101, confina a nord-est con il mappale 97,

a sud-est con il mappale 102, a sud-ovest con via Facciolati, a nord-ovest con il mappale 99.

L'unità immobiliare pignorata confina a nord-ovest con il mappale 99 e con il cortile comune, a nord-est con il subalterno 8 (garage) e con il cortile comune, a sud-est con il cortile comune e con il vano scala del subalterno 7, a sud-ovest con il cortile comune.

Stato dell'immobile: libero.

Corrispondenza urbanistico-edilizia: vi sono delle difformità edilizie che necessitano di sanatoria.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: in data 25.10.2023 è stato trascritto un preliminare di compravendita che assume che l'atto definitivo di compravendita avvenga entro e non oltre il 28.02.2025 e pone come condizioni risolutive: l'esibizione attestante la regolarità edilizia entro il 30.04.2024 e l'acquisto della residua porzione di bifamiliare posta al piano primo da parte del promissario acquirente entro il 28.02.2025.

Informazioni: Il bene è gravato di fatto di una servitù di passaggio carraio a favore del subalterno 8 (garage).

Prezzo base: € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE [offerta minima pari a € 100.500,00 (centomilacinquecento/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 18.07.2025:

- alle ore 15:30 per il LOTTO n.1,

- alle ore 16:05 per il LOTTO n.2,

- alle ore 16:50 per il LOTTO n.3,

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 € 3.000,00 per il Lotto 1; € 3.000,00 per il Lotto 2; € 1.000,00 per il Lotto 3

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 (Asta Legale.net Spa) 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 - per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, con causale “CAUSALE: POSIZIONE 202300036600001 Barzazi” alle coordinate bancarie IBAN: IT 20B 02008 12100 0001 0196 5593 c/o Unicredit Banca S.p.a (NB importante è riportare correttamente la causale) o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica.

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. 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 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 del 06.12.2024 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 il delegato oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publiconline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannunci.it" nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.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

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, 16.04.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Luigi Barzazi