



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 576/2016, p.u. 670/2017 p.u. 163/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Micol Sabino

Professionista Delegato: dott. Roberto Serra

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Roberto Serra, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.e. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Micol Sabino con ordinanza del 3 febbraio 2017:

➤ Viste le ordinanze in data 20 marzo 2019, 11 dicembre 2019 e i provvedimenti in data 5 gennaio 2021, 28 febbraio 2021 e 19 marzo 2022 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 576/2016, p.u. 670/2017 p.u. 163/2019;

➤ Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.e.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

IN ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 1 (lotto A della perizia) - piena proprietà di complesso agricolo, sito in **Comune di Trebaseleghe (PD)**, località Fossalta, via San Tiziano n. 73



composto da abitazione padronale ai piani terra e primo di mq. 208,
 porzione di fabbricato al grezzo ad uso residenziale di mq. 166, fabbricati
 adibiti a stalle suini con vasche raccolta liquami al piano interrato di
 complessivi mq. 2.639, ricoveri attrezzi di complessi mq. 764, insistenti su
 area coperta e scoperta esclusiva di pertinenza di catastali mq. 15.352;
 nonché annesso terreno agricolo di catastali mq. 32.704, il tutto avente la
 seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI TREBASELEGHE: Fg. 21,

partic. 176 sub. 1, Via San Tiziano piano T, b.c.n.c. (corte) ai sub 3 e 4

partic. 176 sub. 2, Via San Tiziano piano T, area urbana, consistenza mq.
 80

partic. 176 sub. 3, Via San Tiziano n. 73, piano T-1, Cat. A/2, cl. 1,
 consistenza vani 7 Superficie Catastale totale: 210 mq., totale escluse aree
 scoperte: 208 mq., R.C. Euro 596,51;

partic. 176 sub. 4, Via San Tiziano n. 73, piano T-1, Cat. D/10, R.C. Euro
 376,00;

partic. 176 sub. 5, Via San Tiziano piano T, b.c.n.c. (corte) ai sub 6 e 7

partic. 176 sub. 6, Via San Tiziano n. 73, piano T-1, Cat. C/2, cl. 1
 Superficie Catastale totale: 522 mq., consistenza mq. 476, R.C. Euro
 737,50;

partic. 176 sub. 7, Via San Tiziano n. 73, piano T-1, Cat. D/10, R.C. Euro
 4.554,00;

partic. 436 sub. 1, Via San Tiziano n. 73, piano S1-T, Cat. D/10, R.C.
 Euro 4.602,00;

partic. 120 sub. 3, Via San Tiziano n. 73, piano T-1, Cat. A/4, cl. 1,

consistenza vani 8,5 Superficie Catastale totale: 160 mq., totale escluse aree

scoperte: 160 mq., R.C. Euro 368,75 (abitazione al grezzo);

con la comproprietà pro quota delle parti comuni relativamente alla
porzione di fabbricato di cui alla partic. 120, ai sensi dell'art. 1117 e
seguenti del c.c.,

CATASTO TERRENI, COMUNE DI TREBASELEGHE: Fg. 21,

partic. 175 porz. AA di ha. 00.60.00, R.D. Euro 57,95, R.A. Euro 37,18

porz. AB di ha. 00.08.99, R.D. Euro 8,68, R.A. Euro 5,11

partic. 176, di ha. 00.81.95 E.U.

partic. 178 di ha. 00.48.90, R.D. Euro 47,23, R.A. Euro 30,31

partic. 436, di ha. 00.71.57 E.U.

partic. 471 di ha. 00.70.64, R.D. Euro 68,22, R.A. Euro 40,13

partic. 473 di ha. 00.91.87, R.D. Euro 88,73, R.A. Euro 56,94

partic. 475 di ha. 00.46.64, R.D. Euro 45,04, R.A. Euro 28,91

Confini: a nord strada comunale, a est partic. 124, 134 e 262, a ovest partic.

177, altre unità della particella 120, partic. 499, 498, 343, 339, salvo altri.

* Si segnala la formalità non cancellabile relativa a contratto di locazione

ultranovennale, trascritta a Padova il 12.9.2017 ai nn. 34799/22363.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 642.000,00 come ridotto a seguito

di precedenti esperimenti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE

INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL

PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 481.500,00).

Lotto 3 (lotto C della perizia) - piena proprietà di terreno agricolo, senza

fabbriche, sito in Comune di Trebaseleghe (PD), località Fossalta, con

accesso da via Ponte Dell'Oro, all'altezza del civ. 1, di catastali mq. 24.370;

il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO TERRENI, COMUNE DI TREBASELEGHE: Fg. 21,

partic. 74 di ha. 01.47.86, R.D. Euro 142,80, R.A. Euro 91,64

partic. 356 porz. AA di ha. 00.70.00, R.D. Euro 67,60, R.A. Euro 453,38

porz. AB di ha. 00.20.99, R.D. Euro 13,80, R.A. Euro 9,76

partic. 363 di ha. 00.00.60 c.u.

partic. 366 di ha. 00.04.25, R.D. Euro 3,45, R.A. Euro 2,19

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI TREBASELEGHE: Fg. 21,

partic. 363, Via Ponte Dell' Oro Snc piano T, area urbana di mq. 60.

Confini: a nord partic. 349 - 441 - 272 - 126, ad est partic. 127, a sud partic.
210 - 583 - 582 - 364.

* Si segnala la formalità non cancellabile relativa a contratto di locazione
ultranovennale, trascritta a Padova il 12.9.2017 ai nn. 34799/22363.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 71.000,00 come ridotto a seguito

di precedenti esperimenti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE
INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL
PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 53.250,00).

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 **14 luglio 2022**, con inizio dalle **ore 16:00**, che si
svolgerà presso la **Sala aste dell'A.P.E.P. di Padova**, a Padova in via
Piccinato n. 9/4.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale
precedente (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 feriale antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte);

FISSA

Rilancio minimo nella misura per il Lotto 1 (lotto A della perizia) di Euro 6.000,00, per il Lotto 3 (lotto C della perizia) di Euro 1.000,00.

DETERMINA

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

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita, una per ciascun Lotto, presso la sede dell' "Associazione Professionale per le Esecuzioni della Provincia di Padova", sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **Notaio dott. Roberto Serrai** ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la **data e l'ora** fissate per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del notaio delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; la **data** fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal notaio delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora



fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta dovrà contenere:

> il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati 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 del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

> i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

> l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le

modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);

➤ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) all'offerta dovrà essere allegata:

➤ offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale;

➤ offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

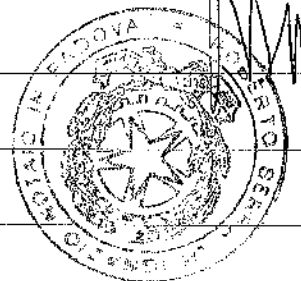
➤ assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova, E.I. 576/2016, Lotto n." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno;

**Le seguenti modalità di presentazione per le 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 e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 32/15;

2) all'offerta vanno allegati:

a) 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);



b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

f) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 69 S 03069 11885 100000001972, specificando nella causale **"Tribunale di Padova, E.I. 576/2016, Lotto n."**;

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@giustiziacerit.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 presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica

avviene attraverso il portale del gestore "Zucchetti S.p.A. - Falco Aste"

secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015. In caso di

mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere

aggiudicato all'offerente non presente personalmente o in via telematica; in

caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore

offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente

personalmente o in via telematica.

Le buste saranno aperte all'ora fissata alla presenza fisica o telematica degli

offerenti; in caso di un'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 istanze 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 fra 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 maggior 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 dedotta la cauzione, 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

dell'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. 385/93 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 di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario

perderà la cauzione versata.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c.

Resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di

trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione

dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita

richiesta al custode delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal

caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i

tempi di cui all'art 560/VI 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 nelle perizie del dott. Paolo Luigi Fuochi in date 9.10.2017, 7.7.2018 e 6.8.2019, da cui **risulta che i lotti 1 e 3 sono locati**, inoltre per il **lotto 1**, risultano delle difformità urbanistiche/catastali, 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, e al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 17.6.2020 dai quali risulta che le **arce in oggetto ricadono in zona E agricola; quanto al lotto 1 inoltre** risulta che la costruzione del fabbricato ad uso abitazione partic. 176 è iniziata prima del 1° settembre 1967, si richiamano i successivi permessi edilizi: licenza edilizia n. 61/75 del 16.6.1975; licenza edilizia n. 139/76 del 25.10.1976; concessione edilizia n. 90/90 del 6.4.1990; concessione edilizia in sanatoria prot.- 2582/86 del 19.12.1991;

concessione edilizia n. 95 del 29.12.1995; concessione edilizia n. 97 del 10.2.1997; variante n. 97/bis dell'11.2.1999; concessione edilizia n. 02 del 3.4.2002; variante n. 02/bis del 6.11.2003; DIA del 3.3.2005; permesso di costruire n. 06 del 21.12.2006 e, per il fabbricato di cui partic. 120, n. 07/020 dell'1.3.2007; risultano inoltre rilasciati: abitabilità in data 20.3.1961; licenza di abitabilità n. 97/080 del 7.8.1999; agibilità n. 02/032 del 3.1.2004; agibilità prot. 15028 del 23.11.2004.

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 del trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 o sui siti web

www.immobiliare.it,

www.idealista.it,

www.fallcoaste.it,

www.astalegale.net,

www.astoimmobili.it,

www.portaleaste.com,

www.publicomonline.it e www.pvp.giustizia.it.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito www.apepnotai.it o nel PVP.

Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Padova, 30 marzo 2022.

Notaio dott. Roberto Serra

Roberto Serra

