



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare n. 564/2014 p.u. la n. 796/2016 e la n. 608/2018 R. Es. Imm.

unitamente al Fallimento n. 240/2014

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paola Rossi

Professionista Delegato: Avv. Arianna Cattin

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Arianna Cattin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanze del 19.02.2019, del 08.11.2023 e del 08.03.2024; Viste le ordinanze di pari data con cui è stata ordinata la vendita dei Lotti 3 e 5 nell'ambito della E.I. n. 564/2014 che porta unite la n. 796/2016 e la n. 608/2018 R.G. e le autorizzazioni in data 09.11.2020 e in data 07.03.2024 del Giudice Delegato, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, nell'ambito del Fallimento n. 240/2014 Tribunale di Padova, con cui è stata autorizzata la vendita congiunta in sede esecutiva dell'impianto fotovoltaico oggetto del Fallimento;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

LOTTO 3

ESPERIMENTO N. I

dei beni immobili così descritti:

Diritto venduto

Piena proprietà.

Ubicazione

Comune di Correzzola, Via Frassine – Strada del Sasso (SP 23).

Descrizione

Il compendio è costituito da un terreno agricolo di forma irregolare, in parte argine e proda erbosa di

accompagnamento all'argine e in parte coltivabile a seminativo, un capannone principale costituito da fabbricati e tettoie, cabina elettrica ed essiccatoio per granaglie, realizzati in epoche diverse e con diverse tipologie edilizie e caratterizzato da un sedime irregolare, un capannone indipendente, con sedime rettangolare, con impianto fotovoltaico sulla copertura e cabina elettrica in corpo staccato al servizio di Enel Distribuzione. Si precisa che è presente una sola pesa a ponte. Dall'essiccatoio costituito da silos, ripostigli di servizio e pensilina a sud, in stato obsoleto, è esclusa la parte propriamente impiantistica.

Nel capannone principale sono presenti ampie coperture in eternit.

Uno degli accessi al lotto, vale a dire l'accesso carraio ricadente sulla part. 277 del foglio 1 CT (Lotto 5) non fa parte del presente Lotto ed è da intendersi quale accesso riservato a detta part. 277.

L'impianto fotovoltaico è di potenza nominale di 31,724 kWp, identificativo connessione POD IT001E342206875, identificativo GSE 531750, ed usufruisce del regime di incentivazione di cui al D.M. 06.08.2010, Terzo Conto Energia, con tariffa incentivante riconosciuta di 0,394 €/kWh.

Con riguardo a detto impianto fotovoltaico si precisa che, in forza di quanto previsto dalle norme vigenti in tema di smaltimento dei moduli fotovoltaici installati, il GSE – Gestore Servizi Energetici – sta trattenendo quote a garanzia, decurtandole dagli incentivi maturati; l'aggiudicatario dovrà, pertanto, rimborsare al Fallimento le quote di garanzia RAEE trattenute dal GSE fino al trasferimento della proprietà dell'impianto; tali somme saranno successivamente rimborsate dal GSE al proprietario dell'impianto, una volta smaltiti i pannelli solari, secondo le norme vigenti in materia.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Correzzola (PD), Foglio 1:

part. 302 sub 1, via Frassine snc, piano T- 1 (**già part. 302, piano T**), cat. D/8, rendita € 4.984,00;

part. 306, via Frassine, piano T, cat. D/1, rendita € 222,00

eretti, rispettivamente, sulla part. 302 del Foglio 1 CT., ente urbano, di mq 5.812 e sulla part. 306 del Foglio 1, ente urbano, di mq 49;

part. 302 sub 2, Via Frassine snc, p. 1, cat. D/1, rendita € 967,20 (impianto fotovoltaico);

Catasto Terreni, Comune di Correzzola (PD), Foglio 1:

part. 279, seminativo 1, superficie 2.380 mq., r.d. € 25,20, r.a. € 12,91

part. 281, seminativo 1, superficie 2.157 mq., deduz. A10, A35, C58, r.d. € 19,60, r.a. € 11,70

part. 283, seminativo 1, superficie 2.132 mq., r.d. € 22,57, r.a. € 11,56

part. 285, seminativo 1, superficie 588 mq., deduz. A10, A35, C58, r.d. € 5,34, r.a. € 3,19

Confini

L'intero compendio confina da nord in senso orario con Canale Morto, particelle 277, 275, Via Frassine, particelle 280, 282, 286, 132, tutti del Foglio 1, CT di Correzzola (PD).

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione

Si richiama al riguardo quanto più estesamente indicato nella perizia del dott. Lorenzo Benvenuti del 02.10.2018 *infra* citata:

- trascrizione in data 09.05.2000 ai nn. 17942/11223 relativa a servitù di fognatura a carico del presente lotto costituita con atto dell'11.02.2000 n. 59332 rep. Notaio Leotta;
- trascrizioni in data 11.08.2011 ai nn. 32691/20396, ai nn. 32692/20397 e ai nn. 32693/20398 relative alla costituzione a favore di Enel Distribuzione della servitù di elettrodotto inamovibile a carico della particella 306 (cabina elettrica), della servitù di elettrodotto di collegamento alla rete a carico delle particelle 302 e 306 e la servitù di passaggio pedonale e carraio, a favore di Enel Distribuzione, costituite con atto del 05.08.2011 rep. 19040/6237 Notaio Mercolini;
- trascrizione in data 13.05.2015 ai nn. 13940/9538 a favore del Fallimento 240/2014 relativa alla domanda giudiziale di accertamento di diritti reali, con cui il Fallimento ha chiesto l'accertamento della proprietà superficaria della fallita sugli impianti fotovoltaici e cabina elettrica presenti su parte del Lotto 3 e sul Lotto 5 (come precisato in perizia, sul Lotto 5 non è presente impianto fotovoltaico).

PREZZO BASE € 261.000,00 di cui € 218.000,00 riferiti al terreno ed ai capannoni ed € 43.000,00 riferiti all'impianto fotovoltaico; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE RIFERITO AL TERRENO ED AI CAPANNONI E CON OFFERTA MINIMA DI € 35.000,00 PER L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO (offerta minima per l'intero Lotto pari a € 198.500,00);

*** * ***

LOTTO 5

ESPERIMENTO N. VI

del bene immobile, così descritto:

Diritto venduto

Piena proprietà.

Ubicazione

Comune di Correzzola, Via Frassine – Strada del Sasso (SP 23).

Descrizione

Compendio costituito da una casa presumibilmente edificata nella prima metà del '900 immutata nella sua facciata principale in mattoni faccia a vista e ampliata sul retro, sviluppata su due piani, con portico a ovest, piccola aia antistante l'ingresso principale e giardino.

L'accesso alla proprietà avviene da Via Frassine ed è attualmente in comune con il Lotto 3, con cui il confine non è delimitato da recinzione; l'accesso, che ricade all'interno della particella 277, è da ritenersi di uso esclusivo del presente lotto e sarà cura dell'acquirente delimitare il confine tra le rispettive particelle catastali. Nelle vicinanze sono presenti i fabbricati con coperture in eternit di cui al Lotto 3.

Catasto Fabbricati, Comune di Correzzola (PD), Foglio 1:

part. 277 sub. 5, via Frassine n. 23, piano T-1, cat. A/3, super. catast. 275 mq., vani 11, rendita € 624,91;

part. 277 sub. 6, via Frassine n. 23, piano T, cat. C/6, super. catast. 23 mq., cons. 20 mq, rendita € 24,79, eretto sulla part. 277 del Foglio 1 CT., ente urbano, di mq 1.927

Confini

L'intero compendio confina da nord in senso orario con Canale Morto, particelle 273, 275, Via Frassine, particella 302, tutti del Foglio 1, CT di Correzzola (PD).

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione

Trascrizione in data 13.05.2015 ai nn. 13940/ 9538 a favore del Fallimento 240/2014 relativa alla domanda giudiziale di accertamento di diritti reali, con cui il Fallimento ha chiesto l'accertamento della proprietà superficiaria della fallita sugli impianti fotovoltaici e cabina elettrica presenti su parte del Lotto 3 e sul Lotto 5 (come precisato in perizia, sul Lotto 5 non è presente impianto fotovoltaico).

PREZZO BASE €. 50.000,00 come ridotto a seguito dei precedenti esperimenti; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €.** 37.500,00);

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., che si svolgerà telematicamente, **la data dell'11.06.2024** ai seguenti orari:

- **alle ore 14.30 per il Lotto 3;**

- alle ore 15.00 per il Lotto 5.

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

il rilancio minimo nella misura di € 3.000,00 per il Lotto 3 e di € 1.000,00 per il Lotto 5.

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.garavirtuale.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.
- 2) All'offerta vanno allegati:
 - a) copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale 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 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 del Giudice Tutelare;
 - e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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 del gestore della vendita telematica intestato a Gruppo Edicom S.p.a. – Banca Sella S.p.a. – IBAN: IT02A 03268 12000 052914015770 causale: Cauzione EI 564/2014 Tribunale di Padova.

Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto del gestore, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

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 infra indicati; 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 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 nel contratto di finanziamento, 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 descritti nella **perizia del dott. agronomo Lorenzo Benvenuti, depositata nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 564/2014 in data 02.10.2018 con le precisazioni a detta perizia depositate in data 24.12.2022 e nell'aggiornamento di perizia del 19.04.2021 redatta dal prof. Fabio Bignucolo, in merito all'impianto fotovoltaico, nell'ambito della procedura fallimentare n. 240/2014**, 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 alle perizie sopra indicate da cui risulta, quanto al Lotto 3, che il fabbricato è stato realizzato in epoche diverse, con primo nucleo risalente al 1960 e che sono state individuate le seguenti pratiche edilizie: Autorizzazione Unica n. 2562/1 del 15.6.2011 (che sostituisce la n. 2562 del 18.05.2011) per la realizzazione di cabina elettrica e cavidotto in MT a servizio dell'impianto fotovoltaico sulla part. 302 del Foglio 1 CT; DIA 10/042 prot. 4708 del 21.07.2010 per "Impianto fotovoltaico Grid Connected" e relativa Autorizzazione

Paesaggistica n. 13/2010 del 07.10.2010 per “Installazione impianto fotovoltaico- potenza pari a kWp 31,72 – integrati alla copertura di edificio esistente” sulla part. 302 del Foglio 1 CT; DIA 06/025 del 10.05.2006 per installazione di due torri per l’abbattimento delle polveri; DIA 05/064 del 2005 per ampliamento (silos al servizio dell’impianto di essiccazione); Autorizzazione gratuita per l’esecuzione di una pensilina e recinzione, n. 949 del 1986 – prot. 3438 del 05.11.1986; Concessione Edilizia n. 911 del 16.06.1986 per sopraelevazione essicatoio; Concessione Edilizia n. 825 del 15.06.1985 per costruzione capannone; Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 3 del 07.02.1969 per ampliamento di una tettoia agricola; Permesso di Costruzione n. 24 del 10.11.1960 per costruzione di capannone con copertura a volta; per tale Lotto risultano inoltre le irregolarità edilizie indicate nella perizia del dott. Benvenuti del 02.10.2018 a cui si rinvia per la più estesa descrizione; quanto al Lotto 5, che trattasi di fabbricato antecedente al 1967, relativamente al quale sono state rilasciate DIA 10/026, prot. 3350 del 24.05.2010 per ampliamento edificio esistente e cambio di destinazione d’uso e Concessione Edilizia n. 679 del 10.03.1984 per cambio di destinazione d’uso; anche per tale Lotto risultano irregolarità edilizie indicate nella perizia sopra citata a cui si rinvia.

Si richiamano espressamente le servitù indicate tra le formalità non cancellabili nonché le servitù, vincoli e prescrizioni derivanti dalle norme per la bonifica e tutela del territorio e di Polizia Idraulica indicate nelle predette perizie del dott. Benvenuti ed in particolare nelle Precisazioni alla relazione peritale del 24.12.2022.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-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.

Ogni onere fiscale relativo alla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.

Si precisa che il trasferimento dell'impianto fotovoltaico sarà soggetto ad I.V.A.

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. Arianna Cattin in Padova, Corso del Popolo n. 16, Tel. 049.8761581 – Fax 049.8763388 – indirizzo mail cattin@studioavvpd.it, oppure essere visionati e/o scaricati sui siti internet immobiliare.it, idealista.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, publicomonline.it, fallcoaste.it, asteannunci.it, **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.

Si precisa che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione si svolgeranno avanti al Delegato nei luoghi indicati nel presente bando.

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, 12 marzo 2024

 **ASTAlegale.net**
Il Professionista Delegato

avv. Arianna Cattin