



## **TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzione immobiliare: **544/2017 R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Professionista Delegato: **Avv. Laura Salmaso**

### **AVVISO DI VENDITA**

#### **DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Avv. Laura Salmaso, nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 20 settembre 2021 vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 544/2017 RG. Es. Imm. visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c. e la successiva ordinanza del 25 ottobre 2023 con la quale è stata disposta la vendita con modalità sincrona telematica;

#### **FISSA**

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

#### **TELEMATICA**

#### **ESPERIMENTO n. 3**

del bene immobiliare, così descritto:

#### **LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** piena ed esclusiva proprietà.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, costituiscono un'azienda agricola specializzata nell'attività zootecnica. Ubicata in posizione strategica: zona Est del comune di Loreggia, comune sito a Nord della provincia di Padova, collocato a circa trenta chilometri di distanza dal capoluogo, a circa metà strada tra Padova e Treviso;

risulta ben servita dalla viabilità esistente in quanto situata nelle immediate vicinanze della Strada Regionale 308 (Nuova Statale del Santo)

La destinazione d'uso prevalente dell'area circostante è agricola con presenza di nuclei residenziali con i quali, lo sviluppo e l'ampliamento dell'azienda agricola non ha presentato conflitti.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Loreggia in via Malfattini n. 13, precisamente trattasi di: un'abitazione sviluppata al piano terra primo e secondo (granaio); con annessa **corte esclusiva**; ubicata nel Comune di Loreggia (Pd), in via Malfattini n. 13, che verrà di seguito definiti **"IMMOBILE 1"**,

- *Fabbricato ad uso annesso rustico adibito a **ricovero attrezzi**; che verrà di seguito definiti **"IMMOBILE 2", in completamento;***

- *abbricato ad uso annesso rustico adibito a **ricovero attrezzi**; che verrà di seguito definiti **"IMMOBILE 3", in completamento;***

- *Fabbricato ad uso annesso rustico adibito a **deposito foraggi e mangimi e porzione adibita a ricovero attrezzi**; che verrà di seguito definito **"IMMOBILE 4"**,*

- *Fabbricato ad uso annesso rustico con tettoia aperta, adibiti a **concimiasilo in muratura, ricovero attrezzi e fienile**; che verrà di seguito definito **"IMMOBILE 5"**;*

- *Fabbricato ad uso annesso rustico adibito a **deposito foraggi e attrezzi, magazzino e stalla**; che verrà di seguito definiti **"IMMOBILE 6"**;*

- *Beni costituiti dall'inventario allegato al contratto di fondo rustico a cancello chiuso del 10.05.2017 (autenticato dal notaio Gianluigi Maculan, rep. 902/racc. 687, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Padova il 17.05.2017, R.G. 18223 e R.P. 11528, sotto la lettera A, nonché [...] sotto la lettera B..."*

**Ubicazione:** Comune di Loreggia in via Malfattini n. 13

**Descrizione catastale:** COMUNE DI LOREGGIA (PD)

**C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 2 Cat. C/2 cons. 185 mq rendita € 343,96**

**C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 3 Cat. C/2 cons. 164 mq rendita € 304,92**

**C.F. - Fg. 14 Part. 1240 sub. 4 Cat. D/07 Via Malfattini rendita € 7.951,00**

**C.T. - Fg. 14 Part. 1240 Cat. T(terreno) Consistenza 01ha 08 are 33 centiare**

**C.F. - Fg. 14 Part. 1382 sub. 4 Cat. A/2 cons. 10,5 vani rendita € 813,42**

**C.T. - Fg. 14 Part. 1382 Cat. T(terreno) Consistenza 06 are 31 centiare**

**Destinazione Urbanistica:** Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreggia (Pd), secondo la cartografia del Piano degli Interventi è emerso quanto segue (vedi all. 04: Estratto P.I. vigente, N.T.O.).

L'immobile si trova all'interno della Zona Agricola – Sottozona E2 (art. 17 delle N.T.A.)

Viste le caratteristiche tipologiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, non è prevista la possibilità di ampliamento.

**Regolarità edilizia:**

- **l'immobile 1 – fabbricato residenziale:** è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967 e successivamente risanato e variato in parte con **Licenza Edilizia prot. n. 348, pratica n. 6/1976 rilasciata il 07.10.1976;**

- con riferimento agli annessi rustici e pertinenze limitrofe

- **immobile 2, 3, 4, 5, 6:** sono stati modificati in forza di - **Denuncia di Inizio Attività** ai sensi degli art. 22-23 del D.P.R: 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 14/09 prot.0008534 del 04.09.2010, pratica edilizia n. 10/D/184 per lavori di “*Demolizione e ricostruzione dei fabbricati 2 e 3 con ampliamento ai sensi della L.R. n. 14/09; Ampliamento annessi rustici n. 4-5-6 ai sensi della L.R. n. 14/09; Sanatoria copertura fabbricato 6; installazione fotovoltaico*”

- **Il tutto come meglio precisato e indicato nell'elaborato di stima dell'Arch. Teresa Carturan** cui ci si richiama integralmente che meglio così precisa:

- nella pratica di D.I.A. prot. n. 0008534 del 04.09.2010, relativamente all'immobile1, non modificato, vengono riportati la pianta ed i prospetti non conformi rispetto all'ultimo stato autorizzato ed in particolare si rileva che i prospetti sono stati adeguati allo stato attuale del fabbricato; le opere previste dalla D.I.A. prot. n. 0008534 del 04.09.2010, sono state eseguite in parte ma non completate, risultano allo stato di grezzo sia l'immobile 2 che l'immobile 3, quest'ultimo inoltre mostra delle forometrie differenti rispetto allo stato autorizzato. Per la regolarizzazione delle pratiche edilizie si dovrà procedere come da elaborato peritale dell'Arch. Teresa Carturan cui ci si richiama integralmente.

**Occupazione:** occupato con contratto di affitto di fondo rustico a cancello chiuso.

**Gravami non cancellabili:** non rilevati.

\*\*\*\*\*

al PREZZO BASE di **euro 720.000 (settecentoventimila=)** come da ribasso disposto in ordinanza di vendita.

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE euro 540.000 (cinquecentoquarantamila euro offerta minima)**

**FISSA**

**Rilancio minimo** nella misura di **Euro 10.000=** (diecimila/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 29 maggio 2024 alle ore 14:00** 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;**

## **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](http://www.garavirtuale.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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 della procedura, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

2) All'offerta vanno allegati:

a) documento di identità in corso di validità e 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: una fotocopia del documento d'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;

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 della procedura intestato a **“Tribunale di Padova”** avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova**, causale: **CAUZIONE EI 544/2017**;

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 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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a., [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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 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 in data 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. Laura Salmaso, sito in Ponte San Nicolò, viale del Lavoro n.36, recapito telefonico: 049.719098, indirizzo email: [avv.laurasalmaso@gmail.com](mailto:avv.laurasalmaso@gmail.com), 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", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannuci.it", nonché attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.giustizia.it](http://www.tribunale.padova.giustizia.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, 27/02/2024

*Il Professionista Delegato*

Avv. Laura Salmaso

