



ELENA BRESSAN
Notaio

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 80/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Elena Bressan

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Elena Bressan, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Conselve, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 25 maggio 2022.

➤ Viste le ordinanze in data 25 ottobre 2022, 23 gennaio 2024 e il provvedimento in data 13 febbraio 2024, con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 80/2022.

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELE-

MATICA

I ESPERIMENTO quanto ai Lotti 1-2-4

III ESPERIMENTO quanto al Lotto 3

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 1 - piena proprietà di unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di San Giorgio in Bosco (PD)**, via Valsugana n. 221 e precisamente negozio al piano terra dotato di due vetrine su due lati esterni, composto da un unico locale di mq. 46 netti, oltre al bagno e antibagno di mq. 3, per

una superficie commerciale complessiva di mq. 54, avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO, Fg. 19, partic. 207 sub 33, Via Valsugana, piano T, cat. C/1, cl. 3, consistenza mq. 49, Superficie Catastale totale: 54 mq., R. C. Euro 695,93;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza del condominio descritta in C.T. Fg. 19, partic. 207 di mq. 2.666 E.U.

Confini: a nord ed est sub 32, a sud ed ovest scoperto comune.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 47.000,00 come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 35.250,00).

Lotto 2 - piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di San Giorgio in Bosco (PD)**, via Valsugana n. 215/A e precisamente appartamento al piano terra con ripostiglio/cantina al piano primo sottostrada, censito come garage - C/6, ma di fatto privo di accesso sulla rampa esterna, per una superficie commerciale complessiva di mq. 79, aventi la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI,

COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO, Fg. 19,

partic. 207 sub 44, Via Valsugana, piano T, cat. A/2, cl. 1, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale totale: 61 mq., Totale escluse aree scoperte: 59 mq., R. C. Euro 271,14;

partic. 207 sub 42, Via Valsugana n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 1, consistenza



mq. 41, Superficie Catastale totale: 43 mq., R. C. Euro 71,99;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza del condominio descritta in C.T. Fg. 19, partic. 207 di mq. 2.666 E.U.

Confini: dell'appartamento: a nord sub 38 e 39, ad est scoperto comune, a sud sub 16; della cantina: a nord scoperto comune, ad est sub 41 e 43, a sud sub 3 e 41.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 61.000,00 come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 45.750,00).

Lotto 3 - piena proprietà di complesso immobiliare sito in **Comune di Piazzola**

Sul Brenta (PD), località Carturo, via Carturo nn. 15A e 15B e precisamente:

- fabbricato in linea composto da due distinte unità: la porzione ovest disposta su tre piani fuori terra ad uso abitazione della superficie commerciale di mq. 331; la porzione est, catastalmente classata come ufficio A/10, disposta ai piani terra, primo e sottostrada della superficie commerciale di mq. 335; oltre all'area coperta e scoperta pertinenziale di catastali mq. 23.00, sulla quale risulta realizzata una piscina inagibile;

- annesso terreno agricolo, di cui porzione (partic. 104 di catastali mq. 959) ad uso strada di accesso, con insistente manufatto ad uso ricovero attrezzi non concessionato (da demolire) per una superficie commerciale complessiva di mq. 24.595; il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA, Fg. 1,

partic. 219 sub 5, Via Carturo n. SNC, piano T-1-2, cat. A/7, cl. 2, Consistenza vani 16, Superficie Catastale totale: 369 mq., Totale escluse aree scoperte: 331 mq.,

R. C. Euro 1.859,24;

partic. 219 sub 6, Via Carturo n. SNC, piano S1-T-1, cat. A/10, cl. U, Consistenza
vani 10, Superficie Catastale totale: 350 mq., R. C. Euro 2.530,64;

partic. 253, Via Carturo, piano T, cat. D/10, R. C. Euro 246,00 **(da demolire)**.

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA, Fg. 1,

partic. 219 di ha 00.23.00, ente urbano;

partic. 253 di ha 00.04.11 ente urbano;

partic. 262 di ha 00.07.35, seminativo cl. 2, RD 6,53, RA 4,18;

partic. 263 di ha 00.10.65, seminativo cl. 2, RD 9,45, RA 6,05;

partic. 264 di ha 01.54.15, seminativo cl. 2, RD 136,85, RA 87,57;

partic. 265 di ha 00.60.10, seminativo cl. 2, RD 53,36, RA 34,14;

partic. 104 di ha 00.09.59, seminativo cl. 2, RD 8,51, RA 5,45;

Confini: a nord partic. 113 e 7, stessi comune e foglio, partic. 181 e 182, Fg. 17,
Grantorto, a est partic. 113, 7, 164, 11, 13, 101 e 241, a sud via Carturo, salvis altri.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 516.000,00 come ridotto a seguito di pre-
cedente esperimento.**

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FI-
NO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI
AD EURO 387.000,00).

Lotto 4 - piena proprietà di terreno, sito in **Comune di Cittadella (PD)**, località
Facca, via Dei Borromeo, avente accesso dal civico n. 5/2 di proprietà di terzi in
forza di costituita servitù, ricadente in zona residenziale per una superficie catasta-
le di mq. 1.390, con la seguente descrizione catastale:

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CITTADELLA, Fg. 43,

partic. 278 di ha 00.13.90, sem irr arb cl. 1, RD 17,95, RA 8,97;

Confini: a nord partic. 234, ad est partic. 330, a sud partic. 1165.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 83.000,00 come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 62.250,00).

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 **9 luglio 2024**, con inizio alle ore **15:30 per il Lotto 1; alle ore 16:00 per il Lotto 2; alle ore 16:30 per il Lotto 3; alle ore 17:00 per il Lotto 4**, 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 Euro 1.000,00 per il Lotto 1; di Euro 1.000,00 per il Lotto 2; di Euro 5.000,00 per il Lotto 3; di Euro 1.000,00 per il Lotto 4.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDI-

TA 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 (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui al-

l'art. 12 D.M. n. 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 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;

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 (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71

X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale "**Tribunale di Padova,**

E.I. 80/2022, 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@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 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 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 paragrafo; 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 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 dell'Arch. Giulia Beghin in data 5 settembre 2022 integrata in data 5 marzo 2024, da cui risultano, quanto al **lotto**



3, delle difformità urbanistiche e degli abusi edilizi, in particolare il ricovero attrezzi con copertura in eternit, insistente sulla particella 253, dovrà essere demolito perché privo di titolo abilitativo; di tali costi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita; 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, da cui risulta, quanto al **lotto 1**: che il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in forza di Concessione edilizia n. 58/90 del 13/12/1990; Concessione edilizia n. 172/93 variante del 10/05/1994; Concessione edilizia n. 80/97 del 21/11/1997; DIA prot. 12648 dell'1/12/1997; Concessione edilizia n. 3/00 del 31/05/2000; risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni di agibilità: n. 58/90 - 172/93 in data 2 febbraio 1995; prot 11055 del 1999; quanto al **lotto 2**: il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in forza di Concessione edilizia n. 58/90 del 13/12/1990; Concessione edilizia n.172/93 variante del

10/05/1994; Concessione edilizia n. 3/00 del 31/05/2000; DIA n. 89/06 del 5/10/2006; SCIA n. 8318 del 30/06/2015; SCIA 7366 del 30/05/2018; risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni di agibilità: n. 58/90 - 172/93 in data 2 febbraio 1995; prot 11055 del 1999; quanto al **lotto 3**, la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: concessione edilizia in sanatoria n. 1492 in data 18.5.1998; permesso di costruire n. 100/06, prot. 6741/06 del 30/06/2006; permesso di costruire n. 64/09 del 30/6/2010; DIA n. 74/10, prot. n. 4094 del 27/05/2010; variante n. 20/2010 prot. 4996 del 31/3/2010 (realizzazione piscina); permesso di costruire n. 108/2011 del 23/1/2012 per variante in parte a sanatoria; scia "tardiva" per adeguamento allo stato attuale n. 131/2012 del 14/11/2012; agibilità parziale in data 6/12/2012 n. 2012/1. Dal certificato di destinazione urbanistica in atti le particelle in oggetto ricadono in zona: 17/ART44 - edificabilità in ambito agricolo e norme generali; 15/ART45 - aree agricole delle frange perurbane, fascia 1, quanto al **lotto 4**, dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, risulta che l'area è così classificata dal Piano degli Interventi vigente ed approvato: Zona C1 – residenziale nei centri, totalmente ricadente in Zona di Tutela di profondità diverse (Idrografia LR 11/2004 art. 41 lett.g), totalmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua – D.Lgs 42/2004, totalmente compresa in Zone di Attenzione artt. 26-53 N.T.O. P.I. (P.A.I. adottato con la delibera n.3 del 9/11/12).

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 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 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 oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, e 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.


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.

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.

Conselve, 15 marzo 2024

Notaio Dott.ssa Elena Bressan

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first name followed by a surname, written across the lined paper.

A blue circular notary seal. The outer ring contains the text "ELENA DI PAOLO NOTAIO IN" at the top and "C.S. 01/2018" at the bottom. The center features a star and the text "NOTAIO".