



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. **237/2022 R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Caterina Zambotto**

Professionista Delegato: **Avv. Francesca Fabris**

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Francesca Fabris, nominato Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza del 23/05/2023 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato;
- vista altresì l'ordinanza del 15/04/2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita debba tenersi con la modalità sincrona telematica;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

dei beni immobili descritti come

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione: Comune di Limena (Pd), Via Braghetta n. 26

Descrizione: capannone agricolo attrezzato per la produzione lattiera e mq 27.612 di terreni agricoli.

Descrizione catastale:

- *Catasto Fabbricati:* Comune di Limena (Pd), Fg. 8:

Mapp	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo
457	-	D/10	-	-	Euro 5.110,00	Via Braghetta

- *Catasto Terreni:* Comune di Limena (Pd), foglio 8:

Mapp	Cat.	Classe	Cons.	RD	RA
457	E.U.	-	mq 7220	-	-
25	Sem.arb.	2	mq 18782	Euro 173,17	Euro 106,70
72	Sem.arb.	2	mq 8830	Euro 81,41	Euro 50,16



Orientamento e Confini del compendio immobiliare:

a Nord: altro foglio di mappa

ad Est: mappali 512 e 513 CT

a Sud: via Braghetta

ad Ovest: mapp. 53 CT

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la consulenza tecnica estimativa del CTU ing. Rinaldo Pietrogrande datata 02/03/2023 in atti da cui risulta:

- che, come si evince dal CDU allegato alla perizia, negli strumenti urbanistici del Comune di Limena gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

PRG Vigente – ora I Piano degli interventi (P.I.):

mapp 72-25= zona agricola di cui parte nella sottozona E2, parte nella sottozona E3 e parte ricadente nella fascia di rispetto stradale;

mapp. 457=zona agricola sottozona E3 di cui parte ricadente nella fascia di rispetto stradale.

PAT approvato:

mapp. 72-25-457= area territoriale omogenea (A.T.O.) n. 2,1 agro-rurale (art.44) di cui parte ricadente nella fascia di rispetto del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett. c) per la presenza del corso d'acqua dello "Scolo Porra" (art. 16), parte ricadente nella fascia di rispetto stradale (art.33) e parte ricadente nella fascia di rispetto per la presenza di un gasdotto (art.30).

- che gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Limena:

- Concessione edilizia n. 400 del 10/6/1983 rilasciata per la costruzione di una stalla;

- Concessione in variante prot. 1864 del 22/4/1985;

- Certificato di agibilità rilasciato in data 6/2/1986 per i lavori sopra descritti;

- D.I.A. Prot. 83/2004 depositata il 6/8/2004 per opere interne, modeste verifiche forometriche, nuova vasca liquami, trincee prefabbricate per insilaggio mail;

- Presa d'atto prot. 8825 del 6/10/2004 dei lavori effettuati con la DIA 83/2004 nonché della richiesta di archiviazione della precedente D.I.A. n. 12/2003 del 10/3/2003, sostituita dalla D.I.A. 83/2004;

- Permesso di costruire n. 19 del 18/5/2005 rilasciato per la costruzione di un nuovo annesso rustico.



- che quest'ultimo provvedimento di assenso non è stato realizzato;
- che rispetto alla D.I.A. sub. 4, è stata riscontrata la conformità degli immobili a quanto assentito con due sole eccezioni:

A) le due baracche in tavolato di legno autocostruite visibili nella foto a pag. 11 della perizia di stima;

B) la tettoia aperta in acciaio zincato con 24 stazzi per animali, realizzata sul lato Ovest della costruzione e già regolarmente accatastata. Il CTU ritiene detta tettoia, a suo parere, sanabile; egli stima il costo della sanatoria in euro 2500,00 euro, spese tecniche comprese.

- che sussistono le seguenti trascrizioni non pregiudizievoli e non cancellabili:

- costituzione di vincolo in data 2/10/1981 trascritto il 7/10/1981 ai nn. 17662-14362 a favore del Comune di Limena;

- convenzione edilizia in data 28/11/1981 trascritta il 23/12/1981 ai nn. 23244-18104 a favore del Comune di Limena;

- costituzione di vincolo in data 25/05/1983 trascritto il 31/05/1983 ai nn. 10423-8384 a favore del Comune di Limena;

- costituzione di vincolo in data 7/06/1983 trascritta il 9/06/1983 ai nn. 11126-8966 a favore del Comune di Limena;

- costituzione di servitù coattiva in data 15/10/1984 trascritta il 14/12/1984 ai nn. 26770-19323 a favore dei SNAM;

- costituzione di vincolo di destinazione dell'11/5/2005 rep. n. 7325 not. Rossi Elisabetta, trascritta il 4/06/2005 ai nn. 25912-14447 a favore del Comune di Limena.

Prezzo base d'asta: € 232.000,00 (duecentotrentaduemila/00), come ridotto a seguito di precedente esperimento di vendita. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad € 174.000,00 – centosettantaquattromila/00**);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 2.000,00 (duemila/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 **19 Luglio 2024 alle ore 10:45** che si svolgerà **telematicamente**.

Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 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 lavorativo 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.fallcoaste.it (Zucchetti 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 in nome e per conto del primo, 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano tali 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, eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - h) la copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo *almeno pari* al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. 237/2022" sul conto della procedura acceso presso la filiale Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: **IT 20 B 02008 12100 000101965593.**



In alternativa il bonifico potrà essere corrisposto sul conto del gestore della vendita telematica. Inoltre, il bonifico dovrà contenere la causale “versamento cauzione E.I. 237/2022 REI Tribunale di Padova”.

Si precisa che la cauzione si riterrà versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul suindicato conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta, 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 deve essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure

b) direttamente trasmessa a mezzo di 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 presenza dell'offerente e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri più avanti 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 ad 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.B. 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, fatta salva l'eventuale condanna al pagamento dei maggiori danni.

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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima, con i relativi allegati, del CTU Ing. Rinaldo Pietrogande depositata nel fascicolo della procedura esecutiva, che qui si intende richiamata *in toto*.

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 degli eventuali terreni, 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 sopra citata.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che – in forza del DM 15/10/2015 n. 227 - sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Custode Delegato 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 Professionista 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.

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: “immobiliare.it”, “idealista.it”, “astalegale.net”, “asteimmobili.it”, “portaleaste.com”, “publicomonline.it”, “fallcoaste.it”, “asteannunci.it” oppure presso il Professionista Delegato Avv. Francesca Fabris, con studio in Padova, via San Mattia n. 5, telefono: 049-656557, indirizzo di posta elettronica: f.fabris@pvg.network, nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “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.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita. La richiesta di vista deve essere formulata esclusivamente tramite il portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”.

Padova, 19 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Fabris

