



## TRIBUNALE DI PADOVA

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

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Manuela Elburgo**

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.



**FISSA**

### **LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA IN PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

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***
- *Fabbricato 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 **concimaia silo 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 dal debitore.

**Gravami non cancellabili:** non rilevati.

\*\*\*\*\*

al PREZZO BASE di **euro 960.00,00 (novecentosessantamila)** 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 720.000 (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO settecentoventimila=).**

**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 28 giugno 2023 alle ore 14:30** che si svolgerà presso la sala aste SAT 2.0 sita in Padova, Via Rezzonico n. 12.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno lavorativo antecedente la vendita ed il deposito di offerte segrete presso la Sala aste Sat 2.0 (chiusa lunedì e previa verifica orari di apertura al numero: 049.6459083) di Padova, via Rezzonico 12.

Si precisa che **l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 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 lavorativo antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;

DETERMINA

A) le seguenti modalità di presentazione delle **OFFERTE ANALOGICHE** per la vendita senza incanto:

1) Le offerte di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate, entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita, presso lo studio del Delegato, Avv. Laura Salmaso, in Ponte San Nicolò, viale del Lavoro n.36. 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 **Custode avv. Laura Salmaso** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.; **la data e l'ora** fissata per l'esame delle offerte.

La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il delegato ricevente annota la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcun'altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal 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:

- se formulata da persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dei soggetti a quali andrà intestato l'immobile ed eventuale p.e.c. o e-mail (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) i

quali dovranno 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. Se l'offerente è minorenni, interdetto o inabilitato, 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 formulata da impresa commerciale o altro ente: l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato o visura del registro delle imprese 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;

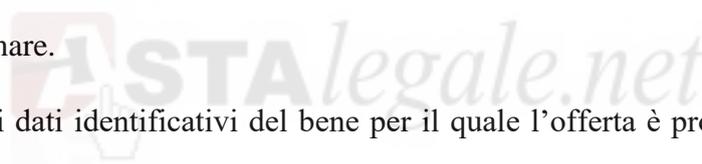
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) All'offerta dovrà essere allegata:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento d'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 giustifica i poteri;



- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Padova EI 544/2017”** per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.

**B) 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. Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il “Manuale utente” contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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) se il soggetto offerente è persona fisica: copia del documento d'identità e del codice fiscale; se 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 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;

c) 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;

se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

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 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 di *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 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 D.P.R. 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 D.M. n. 32 del 2015);

4) l'offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 DM 32/15.

### **Disciplina della vendita**

1) 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 indicati o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, EDICOM FINANCE S.r.l., [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 personalmente o in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n. 2; 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 personalmente o in via

telematica.

2) Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza fisica o 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, ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione. 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).

3) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine, non prorogabile ma soggetto alla sospensione feriale dei termini, 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 dell'emissione del decreto di trasferimento. In presenza 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.

4) In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

5) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

6) 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 ed 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 nella perizia di stima, 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 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 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 urbanistico - 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.**

**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.** In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato dal Giudice in maniera diversa da quella testé indicata.

**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), nonché sui siti internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it),

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e 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 richiedere la visita agli immobili posti in vendita, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle vendite Pubbliche.

Padova, 29 marzo 2023

Il Professionista Delegato  
Avv. Laura Salmaso

