

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare: 140/2020**  
**unitamente al Fallimento N. 240/2014**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Alessia Callegari

**AVVISO DI VENDITA****DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Dott.ssa Alessia Callegari, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Legnaro, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 23 ottobre 2020:

Viste le ordinanze di vendita in data 8 giugno 2021, 15 dicembre 2023 e 28 dicembre 2023, il provvedimento in data 12 aprile 2021 del G.E., nell'ambito della E.I. 140/2020 e le autorizzazioni in data 13 giugno 2023 e 30 giugno 2025 del G.D., nell'ambito del Fallimento n. 240/2014 con le quali è stata autorizzata la vendita congiunta in sede esecutiva del compendio immobiliare oggetto del Fallimento N. 240/2014;

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

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELE-**

**MATICA****IV ESPERIMENTO**

del bene immobiliare così descritto:

**Lotto unico** - piena proprietà di **capannone** con soprastante **impianto fotovoltaico a shed** installato sul tetto, di **potenza nominale 99,36 KW** - N. identificativo GSE: 637325 identificativo POD IT001E341928559 (*regime di incentivazione di cui al DM 5.5.2011 - IV Conto Energia - con tariffa incentivante riconosciuta 0,371 €/kWh Convenzione n. T02I239461607 - RID046929*) sito in **Comune di Correzzola (PD)**, via Frassine n. 22, composto dal corpo principale ad uso laboratorio/magazzino alto mt. 5, parzialmente diviso della superficie netta di mq. 812, zona uffici sul lato nord di mq. 129, dei locali accessori di mq. 133 e una tettoia sul lato est di mq. 34, con la precisazione che "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 trattate 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", insistente su area coperta e scoperta esclusiva di catastali mq. 5.000, ed avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CORREZZOLA, Fg. 1,**

**partic. 194 sub 1** (già partic. 194), Via Frassine n. 22, piano T, cat. D/7, R. C. Euro 4.028,36;

**partic. 194 sub 2**, Via Frassine n. 22, piano I, cat. D/1, R. C. Euro 213,00 (impianto fotovoltaico);

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI CORREZZOLA, Fg. 1,**

**partic. 194** di ha 00.50.00, ente urbano;

Confini: a nord strada, ad est partic. 152, a sud Ferrovia.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 251.000,00 di cui**

**Euro 111.000,00 riferiti al solo capannone, come ridotto a seguito di precedenti esperimenti, ed**

**Euro 140.000,00 riferiti all'impianto fotovoltaico;**

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE RIFERITO AL SOLO CAPANNONE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 223.250,00).

#### **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 **20 novembre 2025**, con inizio alle **ore 10:00**, 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;**

#### **FISSA**

**Rilancio minimo** nella misura di Euro 3.000,00.

#### **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](http://www.fallcoaste.it) (Zuc-

chetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'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;

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. 140/2020";**

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](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 o-  
pera l'art. 15 del D.M. n. 32/15.

L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Es-  
sa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzio-  
ne sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presen-  
ziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di manca-  
ta 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 of-  
ferenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiu-  
dicazione 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 condizio-  
ne che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In  
assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudica-  
re il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di con-  
seguire 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 an-  
che in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con ag-  
giudicazione 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'Ing. Rinaldo Pietrogrande in data 7.5.2021, per quanto attiene al capannone e alla perizia del Prof. Fa-**



bio Bignucolo in data 19.4.2021 per quanto attiene 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 alla perizia di stima sopra citata, da cui risulta che il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 20/71; successiva concessione edilizia in sanatoria n. 406 in data 24/7/1995; autorizzazione unica (relativa all'impianto fotovoltaico) n. 2562 in data 18.5.2011 sostituita dal n. 2562/1 in data 15.6.2011.

**Il trasferimento dell'impianto fotovoltaico sarà soggetto ad I.V.A., mentre il trasferimento del capannone sarà soggetto ad I.V.A. se ne ricorreranno i presupposti di legge al momento del decreto di trasferimento.**

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'agjudicatario 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.

**Il passaggio di proprietà degli immobili (del fabbricato nell'ambito della E.I. 140/2020 e dell'impianto fotovoltaico nell'ambito del Fallimento n. 240/2014) avverrà per entrambi mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione n. 140/2020, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del Fallimento n. 240/2014 in data 13 giugno 2023.**

**A carico dell'aggiudicatario sarà posto anche un compenso pari all'1,5% (uno virgola cinque per cento) del valore di aggiudicazione del solo impianto fotovoltaico, con un minimo di Euro 1.500,00 (L.V.A. di legge).**

**Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario con riferimento al solo capannone, 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](mailto:info@apepnotai.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it),

[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it),

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it),

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com),

[www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it),

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it),

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://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](http://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](http://www.apepnotai.it) o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Legnaro, 7 luglio 2025

Notaio Dott.ssa Alessia Callegari

