



## TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 166/2023, p.u.268/2023 e 341/2024

Giudice dell'Esecuzione:Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Maurizio Holler

## AVVISO DI VENDITA

## DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Maurizio Holler, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Padova, 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 20 giugno 2023:

➤ Viste le ordinanze in data 15 maggio 2024 e 25 febbraio 2025 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 166/2023, p.u.

268/2023 e 341/2024;

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

FISSALA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICAIVESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

**Lotto Unico** - piena proprietà di complesso agricolo destinato alla funghicoltura in serra, sito in

**Comune di Borgoricco (PD)**, Via Olmo n. 8 e precisamente:

\* fabbricato ad uso abitativo (partic. 323 sub 7) ad un solo piano fuori terra con portico sul lato sud e in parte ad ovest per una superficie commerciale di mq. 265;

\* n. 4 edifici rurali al solo piano terra (partic. 323 sub 9) di cui tre collegati da tettoie e destinati



per la sterilizzazione/insacchettamento della paglia, deposito, legnaia, magazzino con ufficio, C.T. e servizi, per una superficie complessiva di mq. 1.844;

\* edificio rurale al solo piano terra di mq. 1.505 con l'area coperta e scoperta pertinenziale, partic. 1003 e.u. di catastali mq. 4.091 e suddiviso in 12 camere di incubazione con C.T. al servizio anche delle serre insistenti sui terreni limitrofi (partic. 140-1025-228);

\* terreni annessi a destinazione agricola di catastali mq. 19.602 con insistenti complessivamente 20 serre a struttura ad arco in acciaio, copertura in onduline vetroresina e telo pvc, riscaldate con vapore ad acqua, aventi le seguenti dimensioni: nr. 5 serre mt. 30x8; nr. 5 serre mt. 32x8; nr. 10 serre mt. 35x8;

il tutto avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI BORGORICCO, Fg. 5,**

**partic. 323 sub 7**, Via Olmo n. 8, piano T, cat. A/7, cl. 1, Consistenza vani 8, Superficie Catastale totale: 228 mq., Totale escluse aree scoperte: 191 mq., R. C. Euro 826,33;

**partic. 323 sub 9**, Via Olmo n. 8, piano T, cat. D/10, R. C. Euro 5.500,00;

**partic. 1003 sub 2**, Via Lusore, piano T, cat. D/10, R. C. Euro 4.600,00;

**partic. 1003 sub 3**, Via Lusore, piano T, cat. D/10, R. C. Euro 180,00;

**partic. 1003 sub 4 graffato 1003 sub 5**, Via Lusore, piano T, cat. CO, R. C. Euro 3.800,00;

partic. 1003, sub. 1, Via Lusore b.c.n.c. (cortile);

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI BORGORICCO, Fg. 5,**

**partic. 323**, di ha 00.62.30, ente urbano;

**partic. 1003** di ha 00.40.91, ente urbano;

**partic. 140** di ha 00.44.56, seminativo cl. 01, RD 41,65, RA 27,62;

**partic. 228** di ha 01.10.55, semin arbor cl. 03, RD 72,34, RA 51,38;

**partic. 1025** di ha 00.54.12, semin arbor cl. 03, RD 35,41, RA 25,16.

Confini: ad est partic. 143, a sud strada, partic. 1026 e 774, ad ovest strada.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 315.000,00** come ridotto a seguito di precedenti esperimenti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 236.250,00).

ASTE GIUDIZIARIE® FISSA

ASTE GIUDIZIARIE®

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del **30 ottobre 2025**, con inizio alle **ore 11:30**, 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;

ASTE GIUDIZIARIE® FISSA

ASTE GIUDIZIARIE®

**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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (Astelegale.net S.p.A.) 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 "ASTALEGALE.NET S.P.A." avente il seguente IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, specificando nella causale

"**Tribunale di Padova, E.I. 166/2023**";

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 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 presenziarvi 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

acquistato, 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 dell'Ing. Cristaldi in data 12.4.2024, da cui **risultano degli abusi edilizi e delle difformità urbanistiche; inoltre gli immobili, con eccezione dell'abitazione di cui alla partic. 323 sub 7 risultano locati con contratto scadente il 10.11.2032;** 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 i fabbricati in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti edilizi: licenza edilizia n. 93/1973 Prot. 3125 in data 20.10.1973; concessione edilizia 27/82 prot. n. 4726 in data 24.02.1983; concessione edilizia in sanatoria n. 644 in data prot. 5233 in data 2.09.1991; concessione edilizia 206/90-260/90 prot. 6272 in data 4.3.1991; variante pratica edilizia 137/91 Prot. 2788 n. 206/90 in data 12.11.1991; concessione n. 11/92 Prot. 7814 in data 12.9.1992; D.I.A. prot. 9218 in data 2.11.1995; agibilità n. 206/90 rilasciata in data 2.09.1995; concessione edilizia 127/95 Prot. 6542 in data 13.04.1996; concessione edilizia n. 15/97 in data 18.07.1997; concessione edilizia n. 120/96 Prot. 5451/96 in data 21.04.1997; permesso di costruzione n. 146/03 Prot. 12546/03 in data 30.09.2004; permesso di costruzione n. 36/09 Prot. 2495 in data 25.06.2009; attestazione di agibilità parziale in data 10.01.2011; attestazione conformità in sanatoria n. 154/10 Prot. 14658 in data 2.8.2011; permesso di costruzione n. 155/10 in data 29.10.2010 Prot. 13089, per nuovo permesso di costruire e impianto fotovoltaico, rilasciato in data 24.03.2011. LAVORI NON ESEGUITI; Permesso di costruire n. 29/13 Prot. 2056, per variante al permesso di costruire n. 155/10 del 24.03.2011, in

data 22.05.2013. LAVORI NON ESEGUITI.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato in data 27.2.2024, risulta che le aree in oggetto sono così destinate dal Piano Regolatore Comunale:

- Foglio 5, Mappale 1003 - 1025 - 140 - 323, Identificativo: D4-7, Destinazione Urbanistica: Zona produttiva e commerciale di completamento dell'Agroindustria;
- Foglio 5, Mappale 1025 - 228; Destinazione Urbanistica Area per la circolazione;
- Foglio 5, Mappale 228, Identificativo: E3-62, Destinazione Urbanistica: Zona agricola ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2;
- Foglio 5, Mappale 228, Identificativo: E2-52, Destinazione Urbanistica: Zona agricola di produzione.

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](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.

Padova, 16 giugno 2025

Notaio Dott. Maurizio Holler

