

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 205/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Emanuela Lo Buono

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Lo Buono, 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 3 dicembre 2021:

- Viste le ordinanze in data 23 gennaio 2024 e 19 maggio 2025 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 205/2021;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSALA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICAI ESPERIMENTO per il Lotto 1III ESPERIMENTO per il Lotto 3

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 1 (lotto 1/A della CTU del 26/08/24) - piena proprietà di impianto di distribuzione carburante sito in **Comune di Due Carrare (PD)**, località Cornegliana, via Dell'Industria n. 2/B così composto:

- impianto di distribuzione carburante dotato di tre pompe, impianto autolavaggio con parte automatica e tre piazzole self-service e tre postazioni di aspirazione;
- un edificio su due piani fuori terra e piano interrato ospitante un'officina meccanica, un bar/ristoro, dei magazzini/soffitta di cui una parte abusivamente adibita ad uso abitativo;

- area coperta e scoperta di pertinenza ad uso parcheggio di catastali mq. 3.281 e così complessivamente per una superficie commerciale di mq. 3.820;

il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI DUE CARRARE, Fg. 20,

partic. 452 sub 8, Via Dell'Industria n. SNC, piano T, cat. D/8, R. C. Euro 358,00;

partic. 452 sub 11, Via Dell'Industria n. SNC, piano S1-T, cat. E/3, R. C. Euro 2.960,64;

partic. 452 sub 12, Via Dell'Industria n. 2A, piano S1-T, cat. C/1, cl. 2, Consistenza mq. 143, Superficie Catastale totale: 147 mq., R. C. Euro 1.624,77;

partic. 452 sub 13, Via Dell'Industria n. SNC, piano T-1, cat. C/1, cl. 2, Consistenza mq. 241, Superficie Catastale totale: 274 mq., R. C. Euro 2.738,25;

partic. 452 sub 14, Via Dell'Industria n. SNC, piano S1-T-1, cat. C/3, cl. 3, Superficie Catastale totale: 335 mq., R. C. Euro 489,14;

partic. 452 sub 15, Via Dell'Industria n. SNC, piano T-1, cat. A/3, cl. 1, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale totale: 126 mq., Totale escluse aree scoperte: 126 mq., R. C. Euro 284,05;

partic. 452 sub 16, Via Dell'Industria n. SNC, piano S1, cat. C/2, cl. 2, Superficie Catastale totale: 234 mq., R. C. Euro 320,51;

partic. 452 sub 17, Via Dell'Industria n. SNC, piano S1-T, b.c.n.c. (piazzale - aree di manovra-rampa) ai subb 8,11,12,13,14,15 e 16;

partic. 452 sub. 18, Via Dell'Industria n. SNC, piano T, b.c.n.c. (cortile) ai sub 13 e 14;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI DUE CARRARE, Fg. 20,

partic. 452 di ha 00.32.81, ente urbano;

Confini. a nord strada Provinciale, ad est partic. 422 e 427, a sud partic. 425.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 763.000,00 come da stima; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 572.250,00).

Lotto 3 (lotti 3, 4/A e 4/B della CTU del 26/08/24) - piena proprietà di terreni edificabili, come appresso descritti, siti in **Comune di Due Carrare (PD)** e precisamente:

A) aree in via Roma, da cedere al Comune, dietro alla Chiesa di San Giorgio Martire (zona denominata "boschetto") della superficie catastale complessiva di mq. 3.922 (*partic. 49 - 136 - 137 - 138 - 1130 - 1133*);

B) lotto edificabile a destinazione residenziale per una cubatura disponibile di mc. 4.368 (*partic. 329*) di catastali mq. 3.358 e aree scoperte di pertinenza del condominio in via Roma, ai civici nn. 100 e 106 (*partic. 322 - 326 - 328 e 330*) di catastali mq. 639;

C) aree da cedere al Comune come standard per lottizzazione Olivato, da destinare ad ampliamento impianto sportivo via Pontemanco (*approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. 82 del 28/06/2018*), della superficie catastale di mq. 8.492 (*partic. 1125 - 1126 - 1127 e 1131*);

D) lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, con espressa esclusione delle particelle 524 e 528, a completamento della lottizzazione "Olivato", parte Est di via Olivato, per una cubatura disponibile di mc. 7.628, (*partic. 228 - 523 - 526 - 527 - 38 - 188 - 304*) di catastali mq. 16.578, previa cessione al Comune delle aree sopra individuate;

E) crediti edilizi, senza ubicazione esatta del terreno di giacenza con l'obbligo della cessione del comparto C2PER/15b.3, per rendere immediatamente utilizzabile il credito edilizio riconosciuto di mc. 2.372;

il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO TERRENI, COMUNE DI DUE CARRARE,

Fg. 13,

partic. 49, di ha 00.01.16 e.u.;

partic. 136, di ha 00.17.08, R.D. Euro 17,26, R.A. Euro 10,59

partic. 137 di ha 00.16.34, bosco ceduo cl. 1, RD 3,07, RA 0,42;

partic. 138 di ha 00.01.40, prato cl. 3, RD 0,39, RA 0,22;

partic. 1130 di ha 00.03.25, seminativo cl. 2, RD 2,67, RA 1,68;

partic. 1131, di ha 00.35.28, R.D. Euro 29,02, R.A. Euro 18,22

partic. 1133 di ha 00.01.15, seminativo cl. 2, RD 0,95, RA 0,59;

partic. 1125, di ha 00.24.30, R.D. Euro 19,99, R.A. Euro 12,55

partic. 1126, di ha 00.21.08, R.D. Euro 17,34, R.A. Euro 10,89

partic. 1127, di ha 00.04.26, R.D. Euro 3,50, R.A. Euro 2,20

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI DUE CARRARE, Fg. 13,

partic. 49, Via Roma, piano T-1, z.c. 1, cat. A/4, cl. 1, Consistenza vani 2,5, R. C. Euro 108,46 - trattasi di

rudere di fabbricato collabente;

Fg. 24,

partic. 38, di ha. 00.53.58, R.D. Euro 48,43, R.A. Euro 27,67

partic. 188, di ha. 00.05.60, R.D. Euro 5,06, R.A. Euro 2,89

partic. 228, di ha 00.00.52, R.D. Euro 0,51, R.A. Euro 0,30

partic. 304, di ha 00.00.50, R.D. Euro 0,49, R.A. Euro 0,28

partic. 322 di ha 00.00.20, ente urbano;

partic. 326 di ha 00.00.45, area rurale;

partic. 328, di ha 00.00.71, ente urbano;

partic. 329 di ha 00.33.58, semin arbor cl. 1, RD 33,14, RA 19,08;

partic. 330 di ha 00.05.03, semin arbor cl. 1, RD 4,96, RA 2,86;

partic. 523, di ha 00.44.20, R.D. Euro 39,95, R.A. Euro 22,83

partic. 526, di ha 00.55.20, R.D. Euro 49,89, R.A. Euro 28,51

partic. 527, di ha 00.08.48, R.D. Euro 8,37, R.A. Euro 4,82

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI DUE CARRARE, Fg. 24,

partic. 322, Via Roma n. 6-8, piano T, cat. F1;

partic. 328, Via Roma n. SNC, piano T, z.c. 2, cat. F/1, consistenza mq. 71 (area urbana).

Confini: delle partic. 1130-1133-1125-1126-1127-1131-136-137-138-49: a nord partic. 1132 e 648, ad est

partic. 438, 684 e 685, a sud strada provinciale; delle partic. 523-527-526-228-304-38-188: a nord strada, ad

est partic. 524-528 e 525, a sud partic. 41 e 323; delle partic. 329-326-330-322-328: a nord strada via Roma, ad est via Roma, a sud partic. 516, partic. 325, partic. 321, salvo altri più precisi.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 1.011.000,00 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 758.250,00).

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 **23 ottobre 2025**, con inizio alle ore **15:00** per il Lotto 1 e alle ore **15:30** per il Lotto 3, 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 per il Lotto 1 di Euro 5.000,00 e per il Lotto 3 di Euro 10.000,00.

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 (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 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, 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. 205/2021, 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@giustiziacerit.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 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 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 nelle perizie dell'Arch. Miotto Roberta in data 26.08.2024 e successive integrazioni afferenti il Lotto 1 in data 3.03.2025 e 20.05.2025, da cui risultano:

quanto al **lotto 1**, delle difformità urbanistiche/catastali, in particolare, tra l'altro:

al piano interrato:

- non è stato denunciato un volume coperto che va dall'edificio fino al muro confinante di superficie di circa 160 mq;

al piano terra:

- non è licenziato il volume retro bar di 30 mq
- non è denunciata la pensilina sui fronti Est e Nord di 87 mq;

al piano primo:

- è stato ricavato un appartamento anziché il denunciato locale open-space a soffitta/magazzino;

- per sanare tali difformità è **stato detratto dal valore di base d'asta un importo di Euro 23.646,00;**

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 perizie di stima sopra citate, da cui risulta, quanto al **lotto 1**, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi: permesso di costruire n. 14 del 04/02/2005, prot. n. 1204 del 28/10/2003 pratica n. 2003/103; permesso di costruire n. 107 del 28/07/2006, prot. 6566 del 26/05/2006 pratica n. 2006/091 per variante in corso d'opera; richiesta del certificato di agibilità del 7/8/2008 prot. 9612; D.I.A. n. 173/10 dell'1/9/2010 prot.

826; quanto al rudere di fabbricato presente sul **lotto 3**, dall'atto in data 30.12.2002, rep. 6016 del Notaio Silva, trascritto a Padova il 15.1.2003 ai nn. 2045/1472, risulta che la costruzione del fabbricato in oggetto è

stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Il trasferimento dei suddetti lotti, ove previsto e se ne ricorreranno i presupposti di legge al momento del decreto di trasferimento, sarà soggetto ad I.V.A..

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.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteanunci.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.aepnotai.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.ssa Emanuela Lo Buono



