



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 24/2021 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott. G.G. Amenduni

Professionista Delegato: avv. Francesca Boldrin

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Francesca Boldrin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* dal Giudice dell'Esecuzione dott. G.G Amenduni con ordinanza del 6.7.2022 e del 2.4.2025,

- vista l'ordinanza del 6.7.2022 e del 2.4.2025 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 24/2021;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA****ESPERIMENTO N. 3**

del bene immobile, così descritto:

LOTTO UNICO**Diritto venduto:** piena proprietà**Ubicazione:** Comune di Loreggia (PD), via Ferrovia 1/b (già via Francesco Morosini)

Descrizione: compendio immobiliare a destinazione agricola composto da un fabbricato ad uso abitativo con uffici, due stalle per allevamento di suini, un fabbricato ad uso concimaia più annessi agricoli (tettoia di collegamento tra le due stalle) e capannine rimovibili che insiste su terreno della superficie catastale complessiva di 19.136 mq più un terreno agricolo della superficie complessiva di 18.850 mq con accesso da via Ferrovia. Attualmente l'accesso al compendio avviene da via Ferrovia percorrendo una stradina che insiste su un terreno di proprietà di terzi (mapp. 516) ma il compendio (in particolare il mapp. 523) è comunque



prospiciente per un fronte di circa 66 m su via Ferrovia. Il compendio è inoltre dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per una potenza di 108 KWP.

Descrizione catastale:

N.C.E.U. Comune di Loreggia, Foglio 12

Mapp. 381, sub 1 Ente Urbano

Mapp. 381, sub 2, via Ferrovia 1/B, P. T 1-2, cat. A/2, cl. 1, vani 6, Sup. Cat. 160 mq, totale escluse aree scoperte mq 160, R.C. € 464,81;

Mapp. 381, sub 3, via Ferrovia 1/B, P.T. cat. D/10, R.C. € 13.008,00;

Mapp. 381, sub 4, via Ferrovia 1/B, P. 1, cat. D/1, R.C. € 3.368,62 (impianto fotovoltaico)

Unità immobiliari che insistono sul terreno censito al:

N.C.T. Comune di Loreggia Foglio 12, mapp. 381, di ha 1.48.40 Ente Urbano

N.C.E.U. Comune di Loreggia, Foglio 12

Mapp. 523, sub 1, via Ferrovia 1/B, P.T., cat. D/10, R.C. € 1.784,00;

Mapp. 523, sub 2, via Ferrovia P.1, cat. D/1, R.C. € 6.484,90 (impianto fotovoltaico)

Unità immobiliari che insistono sul terreno censito al:

N.C.T. Comune di Loreggia Foglio 12

Mapp. 523 di ha 0.42.96 Ente Urbano

N.C.T. Comune di Loreggia Foglio 12

Mapp. 145, di ha 1.88.50 seminativo cl. 1, R.D. € 176,21, R.A. € 116,82

Confini:

mapp. 112, mapp. 516; ad est mapp. 364, mapp. 441 e mapp. 518, a sud mapp. 518, ad ovest mapp. 138 e mapp. 112.

Occupazione: occupato sulla scorta di contratto di affitto di fondo rustico 17.2.2020, registrato a Trento il 25.2.2020 al n. 4757 serie 1T e trascritto a Padova il 26.2.2020 ai nn. 7184/4696 e del successivo atto integrativo 27.3.2020 registrato a Trento il 2.4.2020 al n. 7789 serie 1T e trascritto a Padova il 2.4.2020 ai nn. 11367/7332; con riferimento all'impianto fotovoltaico si segnala che la debitrice, con atto di cessione di crediti del 14.03.2011 rep. 33820 Notaio Arcadio Vangelisti di Trento registrato a Trento il 21.03.2011, ha ceduto pro

solvendo ad una banca, tutti i crediti presenti e futuri vantati verso il GSE derivanti dalla Convenzione n. T04F08498907 (pratica impianto 123647 "Tariffe incentivanti" stipulata con il "Gestore dei Servizi Energetici" GSE s.p.a. con sede in Roma con diritto a percepire le Tariffe Incentivanti fino al 31.12.2029).

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

Per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si fa rinvio alla perizia di stima dell'ing. Sandro Simonelli del 30.5.2022 da cui risulta in particolare che:

con riferimento al fabbricato A2):

- è stato eseguito un ampliamento abusivo dell'edificio ad uso abitativo nella parte a sud-ovest per una superficie di circa 40 mq ed h. di circa 3,00 m (attualmente utilizzato come ufficio): l'abuso dovrà essere sanato;

con riferimento al fabbricato B):

- sul lato nord dell'edificio è stata realizzata abusivamente una tectoria con struttura portante in ferro e copertura con pannelli sandwich che copre una superficie di circa 300 mq con gronda di scolo che probabilmente insiste in proiezione su terreno di terzi: la stessa dovrà essere demolita e smaltita;

con riferimento al fabbricato C):

- la stalla porcilaia risulta inutilizzata in quanto non a norma;

con riferimento al fabbricato E):

- la tectoria di collegamento tra le due stalle è stata realizzata abusivamente e dovrà essere demolita e opportunamente smaltita;

con riferimento al terreno F):

- il terreno agricolo posizionato a nord delle stalle risulta parzialmente occupato da parti di macchinari dismessi materiali vari e rifiuti e su di esso insistono strutture obsolete e in pessimo stato (5 capannine) nonché abusive e dovranno esser demolite e smaltite.

con riferimento al fabbricato G):

- la concimaia è stata realizzata in modo difforme rispetto al progetto autorizzato che prevedeva la realizzazione di una struttura aperta sui quattro lati. Il manufatto non è sanabile e dovrà essere riportato alla condizione di struttura aperta su quattro lati come previsto nelle tavole del progetto

approvato. Su tale edificio sono posti parte dei pannelli solari dell'impianto fotovoltaico; i pannelli sono stati posizionati in modo difforme dalla concessione rilasciata;

con riferimento all'impianto fotovoltaico:

- l'impianto autorizzato per essere installato sulle superfici dei tetti del fabbricato "A" e della stalla "D" è stato posizionato sul tetto del deposito fabbricato "B" e della concimaia fabbricato "G": la difformità è urbanisticamente sanabile.

Sono state, infine, riscontrate in loco strutture abusive, obsolete e in pessimo stato: si tratta in particolare di n. 5 capannine di dimensioni 8*14,70 m ciascuna che dovranno essere demolite e smaltite.

C.D.U. 27.9.2021 da cui risulta che le aree sono così destinate dagli Strumenti Urbanistici vigenti:

Comune di Loreggia Fg. 15

Mapp. 145, zona agricola E2 per parte vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004 (fiume Muson Vecchio);

per parte Ambito Naturalistico di Livello Regionale (art. 19, N.d.A del P.T.R.C.)

mapp. 381 zona agricola E2

mapp 523 zona agricola E2 per parte area di rispetto ferroviario.

Destinazione d'uso: gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 44 L.R. 23.4.2004 n. 11 e per le parti non in contrasto dall'art. 17 delle vigenti norme tecniche operative del Piano degli Interventi. Ambiti Naturalistici di livello regionale. Gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 22.5 delle vigenti norme tecniche operative del Piano degli Interventi.

PREZZO BASE: € 451.000,00 come ridotto a seguito di precedenti esperimenti di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 338.250,00);**

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 **15 ottobre 2025 ore 15.00** 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;

Rilancio minimo nella misura di € 5.000,00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO:

1) Le offerte vanno presentate in via telematica 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 Zucchetti Software Giuridico s.r.l. 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 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 al gestore della vendita telematica Zucchetti Software giuridico s.r.l. IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 indicando quale causale "Cauzione E.I. n. 24/2021 R.G. TRIB. PD".

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure b) va 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 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 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 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 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 di stima dell'ing. Sandro Simonelli del 30.5.2022 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 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.

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.

Si segnala sin d'ora che le seguenti formalità non potranno essere cancellate:

- Servitù per condotta ENEL, costituita con atto 22.10.1987 e 139.1988 ai nn. 33994 e 38738 rep. notaio Merone, a carico dell'originaria particella 149;
- Vincolo di destinazione d'uso costituito con atto 3.7.1990 n. 51859 rep. notaio Merone a carico delle originarie particelle nn. 149 e 145;
- Servitù di acquedotto costituita con atto del 16.12.1991 n. 3417 rep. e del 10.1.1992 n. 3799 rep. notaio Paone, a carico dell'originaria particella 145;
- Vincolo di destinazione d'uso costituito con atto 5.12.1996 n. 21780 rep. notaio Paone a carico dell'originaria particella 145 e successivamente con vincolo di destinazione d'uso di cui all'atto 29.4.1988 n. 27858 rep. notaio Paone;
- Servitù SNAM costituita con atto 24.2.1998 n. 97121 rep. notaio Merone a carico delle originarie particelle 149 e 145;
- Trascrizione per accertamento simulazione atti 17.6.2015 nn. 18096/12225 in base alla domanda giudiziale 26.5.2015 n. 465 rep. Tribunale di Padova;
- Annotazione di domanda giudiziale 20.7.2015 ai nn. 22597/3463 a margine della trascrizione (del titolo di provenienza degli immobili oggetto della presente relazione) 22.2.2011 ai nn. 6110/3636 in base

all'atto 17.6.2015 n. 12225 rep Agenzia delle Entrate SPI Padova;

- Locazione ultranovennale trascritta a Padova il 26.2.2020 ai nn. 7184/4696 sulle partt. 381 subb 2 e 3 e 523 del c.f. e 145 del c.t. in base al contratto 17.2.2020 n. 4468 rep. notaio Morandi di Trento e dell'atto integrativo 27.3.2020 n. 43381 rep. notaio Vangelisti di Riva del Garda;
- Trascrizione per accertamento simulazione atti 20.8.2020 nn. 28466/18576 in base a domanda giudiziale 4.8.2020 n, 1/2020 rep. Tribunale di Venezia finalizzata all'accertamento della simulazione dei contratti di locazione.

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. Francesca Boldrin, in Padova, via E. Filiberto n. 3, Tel. 0498750533, indirizzo mail francescaboldrin@studiobelloni.it, e sui siti internet www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it, oltre che 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.

Si precisa che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione si svolgeranno avanti al Delegato nei luoghi indicati nel presente bando.

È possibile prenotare la visita agli immobili compilando l'apposito modulo presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche, ovvero prendendo contatti con il Delegato avv. Francesca Boldrin ai recapiti sopra indicati.

Padova, 19 maggio 2025

