



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzioni immobiliari riunite: **94/2021 e 36/2022 R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dottor Giovanni Giuseppe Amenduni**

Professionista Delegato: **Avv. Laura Grasselli**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Laura Grasselli, nominata Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza in data 28/09/2022 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;
- visto il provvedimento in data 18/09/2024;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

IN QUINTO ESPERIMENTO

dei beni immobili descritti come

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1/1.

Ubicazione: Comune di Borgoricco (PD), via Roma 160.

Descrizione: Compendio immobiliare composto da due serre per produzione florovivaistica per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 13.480,00.

Descrizione catastale

Comune di Borgoricco (PD), catasto fabbricati, Foglio 10, particella 526, categoria D/10, rendita € 25.304,00, via Roma, piano T.

Si specifica che la sopraindicata particella 526 (già 442, già 87) deriva per variazione territoriale dal foglio B/3 giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 2.07.2015 in atti dal 2.07.2015, cancellazione sezione n. 39/2015.

Confini:

Con riferimento all'estratto di mappa la particella 526 confina a nord con via Novara, ad ovest con via Roma, a sud con le particelle 580 e 124 stesso Comune e stesso Foglio e ad est con le particelle 109, 317 e 319 stesso Comune e Foglio.

Occupazione:

il lotto risulta occupato in virtù di contratto ventennale d'affitto di fondo rustico rep. n. 16704/10370 del 5.02.2020, Notaio Laura Mazzari, registrato a Padova il 6.02.2020 al n. 4828 serie T e trascritto a Padova il 6.02.2020 ai nn. 3075/4563, il cui canone mensile è pari ad € 1.804,43, così come aggiornato secondo gli indici ISTAT.

A tale riguardo si specifica che, con provvedimento del 4.10.2022, il G.E. ha stabilito che “nell’ordinanza di vendita non devono intendersi operativi i riferimenti alla liberazione del compendio, attesa l’esistenza di un contratto di affitto opponibile, allo stato, alla procedura”.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la consulenza tecnica estimativa e relativi allegati del CTU Architetto Mauro Bassini da cui risulta in particolare:

- che in base al vigente Piano degli Interventi del Comune di Borgoricco, l'unità pignorata ricade in Zona Agricola, in parte nella sottozona E3 ed in parte nella sottozona E2.

Le norme di riferimento sono riportate all'articolo 8 delle N.T.O.;

- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 136/2012 presentata in data 27.07.2012 per interrimento vasche. Non è stato possibile visionare la pratica edilizia n. 202/93 relativa alla realizzazione della serre perchè non disponibile negli uffici comunali. Pertanto non è stato possibile nemmeno effettuare una verifica dello stato di fatto con quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo. La successiva SCIA n. 136/2012 riguarda, infatti, la sistemazione esterna con l'interrimento di alcune vasche e non riporta la rappresentazione degli immobili con piante quotate e sezioni.

Prezzo base d'asta: €. 260.000,00 (duecentosessantamila/00), come stabilito nell'ordinanza di vendita in data 28.09.2022. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad €. 195.000,00 - centonovantacinquemila/00**);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€. 2.000,00 (duemila/00)**;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. che si svolgerà telematicamente il giorno **29 settembre 2025 alle ore 16.00.**

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.

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 Astalegale.net spa (WWW.SPAZIOASTE.IT) 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 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 in nome e per conto del primo, 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano tali 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 - di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto - effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. 94/2021" sul conto della procedura acceso presso Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie: **IT 20 B 02008 12100 000101965593**, o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica. Il bonifico dovrà contenere la causale "POSIZIONE 202100009400001 - cauzione E.I. 94/2021 REI Tribunale di PD".

In alternativa, ove possibile, il bonifico potrà essere corrisposto sul conto del gestore della vendita telematica.

Si precisa che 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 o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico;

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 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 n.5; 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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia dell'Architetto Mauro Bassini, che qui si intende richiamata in toto.

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli 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 degli eventuali terreni, 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 sopra citata.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che – in forza del Decreto 15/10/2015 n. 227 - sono altresì 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 misura diversa da quella testé indicata.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Professionista 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.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "asteannunci.it" e "fallcoaste.it" o presso il Professionista Delegato avv. Laura Grasselli, con studio in Padova, via E. Filiberto di Savoia n. 37, telefono: 049-2050581, indirizzo di posta elettronica: laura@studiolegalegrasselli.com, nonché 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.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato custode giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 15 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Grasselli