



VALENTINA ZAFARANA
NOTAIO

----- **TRIBUNALE DI PADOVA** -----

----- **Esecuzione Immobiliare: 217/2023** -----

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni -----

Professionista Delegato: Dott.ssa Valentina Zafarana -----

----- **AVVISO DI VENDITA** -----

----- **DEL PROFESSIONISTA DELEGATO** -----

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Zafarana, Notaio in Noventa Padovana (PD),
Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Noventa
Padovana, 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 14 settembre 2023. -----

➤ Vista l'ordinanza in data 9 agosto 2024, in data 4 dicembre 2024 e il
provvedimento in data 9 gennaio 2025, con la quale è stata ordinata la vendita del
compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 217/2023, -----

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

----- **FISSA** -----

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

----- **TELEMATICA** -----

----- **IESPERIMENTO** -----

del bene immobiliare così descritto: -----

Lotto unico - piena proprietà di complesso agricolo, sito in **Comune di**
Trebaseleghe (PD), via Crosariole n. 20 così composto: -----

- fabbricato ad uso stalla di mq. 2.520, al solo piano terra con accessori, per
ingrasso di vitelli da latte per n. 880 capi/ciclo di circa 7 mesi; pesa interrata e
vasca liquami; il tutto insistente su un'area coperta e scoperta di pertinenza di mq.

8.712; -----

- annesso terreno agricolo di mq. 35.560, di cui mq. 250 edificabili (*porzione partic. 225*) per circa mc. 250 (*cedibili*), il tutto, **con l'esclusione dell'impianto fotovoltaico/impianto solare termico/impianto pompa di calore** presenti sul fabbricato in quanto **di proprietà di terzi**, avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI TREBASELEGHE, Fg. 14, -----

partic. 17, Via Crosariole, piano T, cat. D/10, R. C. Euro 7.405,99; -----

CATASTO TERRENI, COMUNE DI TREBASELEGHE, Fg. 14, -----

partic. 17, di ha 00.87.12 e.u. -----

partic. 14 porz. AA di ha 00.04.51, vigneto cl. 01, RD 4,38, RA 2,56; -----

porz. AB di ha 00.42.00, seminativo cl. 02, RD 34,27, RA 21,69; ----

partic. 20 porz. AA di ha 00.06.09, vigneto cl. 01, RD 5,91, RA 3,46; -----

porz. AB di ha 00.33.00, seminativo cl. 02, RD 26,93, RA 17,04; ----

partic. 225 porz. AA di ha 00.16.00, seminativo cl. 02, RD 13,06, RA 8,26; ----

porz. AB di ha 00.11.06, vigneto cl. 03, RD 8,45, RA 5,14; -----

partic. 958 porz. AA di ha 00.14.00, seminativo cl. 02, RD 11,42, RA 7,23; ----

porz. AB di ha 00.44,78, semin arbor cl. 03, RD 29,60, RA 20,81; --

partic. 959 porz. AA di ha 00.14.00, seminativo cl. 02, RD 11,42, RA 7,23; ----

porz. AB di ha 00.11.79, semin arbor cl. 03, RD 7,79, RA 5,48; ----

partic. 960 di ha 00.19.44, seminativo cl. 03, RD 12,85, RA 9,04; -----

partic. 961 di ha 00.19.70, seminativo cl. 03, RD 13,02, RA 9,16; -----

partic. 1610 porz. AA di ha 01.11.00, seminativo cl. 02, RD 90,58, RA 57,33; --

porz. AB di ha 00.08.23, semin arbor cl. 04, RD 4,59 RA 3,83; ----

Confini: ad est **partic. 24, 685, 679, 25 e 1327**, a sud **partic. 226, 1987, 1611, 1538, 1539**, a ovest **partic. 1186, 1552, 8 e 530.** -----



➤ **L'immobile è locato in forza di titolo non opponibile alla procedura;** ----

➤ **l'impianto fotovoltaico / impianto solare termico / impianto pompa di calore risultano di proprietà di soggetto estraneo alla procedura, pertanto dovrà essere garantita la possibilità, agli aventi diritto, di poter accedere agli impianti per eventuali manutenzioni ordinarie o straordinarie.** -----

➤ **Si segnala la seguente formalità presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare: sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione controllata, trascritta in data 25.10.2024 ai nn. 40000/28428, non cancellabile con il decreto di trasferimento essendo di competenza del Giudice della procedura regolata dal C.C.I.,** -----

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 976.000,00 come da stima. -----

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 732.000,00). -----

----- **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 **8 maggio 2025**, con inizio alle 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; -----

----- **FISSA** -----

Rilancio minimo nella misura di Euro 5.000,00. -----

----- 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

affidente 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

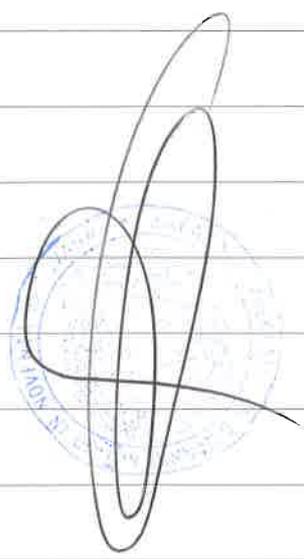
autorizzazione; -----

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.**
217/2023"; -----

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, 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 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 del Geom. Rampazzo Paolo in data 11.12.2023, da cui **risultano delle difformità urbanistiche/catastali**, 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 in oggetto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 98/081 in data 14.11.1998; D.I.A. n. 305/98 in data 24.10.1998, prot. 10655 (recinzione); Concessione Edilizia n. 98/081/BIS in data 2.03.1999 (I

variante); Concessione Edilizia n. 98/081/TRE in data 18.8.1999 (II variante) e relativa richiesta di Agibilità in data 18.11.1999, prot. 18834; Concessione Edilizia n. 01/062 in data 1.8.2001 e relativa richiesta di Agibilità in data 19.3.2002, prot. 4719; Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti risulta che la partic. 225 ricade (in parte per mq. 250) in zona C1 - residenziale; le restanti in zona E agricola. -----

Il presente trasferimento, ove previsto e se al momento del decreto di trasferimento vi saranno i presupposti di legge, 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.asteimmobili.it,

www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.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.apepnotai.it o nel PVP. Presso la sede

dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc. -----

Noventa Padovana, 17 gennaio 2025 -----

Notaio Dott.ssa Valentina Zafarana -----

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a blue circular notary seal. The seal contains the text "NOTAIO VALENTINA ZAFARANA" and "NOVENTA PADOVANA".