



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: ES. imm. n. 256/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Alice Lin

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Alice Lin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossi con ordinanza del 11.9.2024,

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. ES. imm. n. 256/2023,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 4

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO 2

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà, quota di 1/1

UBICAZIONE



Comune di Saonara, Via Caovilla n.16.

QUALITA'

Immobile su due piani, immobili artigianali e terreni.

COMPOSIZIONE

Immobile residenziale (part.563 sub.2- part.560 sub.3): si tratta della porzione di unità immobiliare residenziale, che si sviluppa al piano terra e primo, individuato con il civ.16. L'abitazione, con esposizione sud-est-ovest, ha una superficie lorda totale pari a circa mq.196, e più precisamente lo schema distributivo è costituito da:

piano terra: una zona giorno formata da una veranda, un ingresso, vano scala, una cucina con cottura, un soggiorno, un disimpegno, un pranzo, un anti-bagno e bagno, con una superficie lorda totale pari a circa mq. 90 (part. 560 sub.3 con una sup. di circa mq.6,70), complessivamente pari a circa mq.96,70;

-piano primo: una zona notte composta da un disimpegno, tre camere, un bagno per una superficie lorda totale pari a circa mq.93 (part. 560 sub.3 con una sup.6,60 di circa mq.), complessivamente pari a circa mq.99,60;

I locali dell'abitazione hanno altezze interne variabili da ml. 2.80-2.83-2.98 al piano terra; altezze interne variabili da ml. 2.77-2.84-2.97 al piano primo.

Nel complesso, l'unità oggetto di stima, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Immobile artigianale - laboratorio (part.563 sub.4): Il laboratorio artigianale, raggiungibile dallo scoperto comune, è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 126 con un'altezza di m.3.70.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione.

Immobile artigianale – deposito attrezzi agricoli e deposito cereali (part.563 sub.5): Il deposito attrezzi agricoli, raggiungibile mediante lo scoperto comune, è organizzato in un



unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 298 ed un'altezza di m.6.50.

Nel deposito cereali è stato realizzato un soppalco con struttura in metallo.

Si segnala che è stata modificata la posizione ai servizi igienici.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione.

Immobile artigianale – deposito attrezzi agricoli e deposito cereali (part.563 sub.6): il ricovero attrezzi, di forma irregolare è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 33,84 ed un'altezza di m.2.45. Si segnala che non è presente la tramezza di delimitazione della cantina.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Terreni (sub.14,17,30,61,194,208,241,559,562): Trattasi di appezzamenti di terreno tra loro adiacenti, della superficie catastale complessiva di mq.55.417. L'accesso ai terreni, poiché interclusi, avviene attraverso le part. 560-563. In base alla qualifica attribuita alle particelle del Catasto Terreni esse risultano in parte a seminativo arboreo (part.14, 30, 61, 208, 241, 559 - sup. mq.31.432) e in parte a vigneto (part.17, 194, 562 - sup. mq.23.985).

L'impianto planimetrico dell'area dalla conformazione irregolare, pianeggiante e priva di recinzioni, si presenta allo stato di fatto, verificato durante il sopralluogo, come appezzamenti di terreno che ospitano piante di vario tipo e materiale vivaistico in genere.

E' presente una serra.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.E.U. Comune di Saonara, Via Coavilla,

Sez. - fg.17, part.563, sub.2, cat. A/2, cl.1, cons. 8 vani, piano P.t.-1°, rendita € 619,75;

Sez. - fg.17, part.560, sub.3, cat. A/2, cl.1, cons. 2 vani, piano P.t.-1°, rendita € 154,94;



Sez. - fg.17, part.563, sub.4, cat. C/3, cl.1, cons. 116 mq, piano P.t, rendita € 173,74;

Sez. - fg.17, part.563, sub.5, cat. D/10, rendita € 1.549,00;

Sez. - fg.17, part.563, sub.6, cat. D/10, rendita € 380,00;

N.C.T. Comune di Saonara, Via Caovilla

Sez. - fg.17, part.14, cat. Semin-arbor, cl. 2, cons. 52 are 10 ca, reddito. dom. € 42,27-redd. agr. €24,22;

CONFINI:

Nord: altra proprietà, part. 560;

Est: esterno, Via Caoduro;

Ovest: altra proprietà, part.562;

Sud: altra proprietà, part.432.

OCCUPAZIONE:

Diversamente da quanto indicato dalla ctu, i beni in oggetto sono attualmente occupati solo dagli esecutati.

NOTIZIE EX ART. 173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Destinazione urbanistica:

- Fg.17 mapp. 560: Ambiti Territoriali Omogenei ATO 2, Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del P.A.T.;

Ambiti di Urbanizzazione Consolidata “AUC” (art. 2 della L.R. 14/2017) – variante n.1 art. 45 bis N.T.A. del P.A.T.;

Classificazione sismica ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n.71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n.244/2021 – art. N.T.O. del P.I.;



Perimetro del centro abitativo - art. 29.N.T.O. del P.I.;

Parzialmente in Fascia di rispetto dell'elettrodotto, L. 36/2001, D.M. 08/07/2003 – art. 31 N.T.O. del P.I;

Zona residenziale di edificazione diffusa C1.e/93 – art. 51 N.T.O. del P.I.

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

Regolarità edilizia:

- C.E. n.44/82, per la costruzione di un nuovo capannone ad uso deposito piante e ricovero attrezzi agricoli, rilasciata in data 28.10.1982 (relativo al Fg.17 part.563); a fronte del rilascio della concessione a edificare il capannone è stato redatto un atto di vincolo d'uso decennale, a favore del Comune di Saonara, per il quale vengono richieste le agevolazioni di cui all'art.20 della L.28.01.1977 n.10, con Notaio M. Leotta, in data 20.10.1982, rep.4938;
- C.E. gratuita per opere edilizie n. 3, n.7469 prot. (art.9 L.28.01.1977 n.10) per la nuova costruzione di una serra ad uso vivaistico del 06.02.1987 (Fg.17 part.559 - in Via Caovilla n.16); denuncia di inizio lavori in data 07.09.1987;
- C.E. in sanatoria n.64, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, per opere eseguite in parziale difformità dalle C.E. n.44/1982 e n. 1/1987 rilasciata in data 21.12.2002.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa in esame non è munita di APE.

Prezzo base: €. 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/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 a €. 206.250,00** (duecentoseimiladuecentocinquanta/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 di

Mercoledì 16 dicembre 2026 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 €. 3.000,00 (tremila/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 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, 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 quantomeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico s.r.l. alle coordinate bancarie IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, causale: Cauzione E.I. n 256/2023 R.G. Lotto 2 TR.PD.**

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 determini 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, come meglio descritto nella perizia di stima del in data 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.

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 lo Studio del Custode Delegato avv. Alice Lin, in Padova, Corso Milano n. 103, Tel. 049.656613, indirizzo mail alice.lin@avvocatolin.it, oppure essere assunte sui seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.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.

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.

Padova 17 settembre 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Alice Lin

