



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

----- CAUSA CIVILE n. 9622/2018 -----

----- **congiuntamente al Fallimento N. 226/2014** -----

Giudice Istruttore: Dott.ssa Federica Di Paolo -----

Professionista Delegato: Dott.ssa Emanuela Carrucciu -----

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

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

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Carrucciu, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, nominato Professionista con delega alla vendita ai sensi dell'art. 786c.p.c. dal Giudice Istruttore Dott.ssa Federica Di Paolo con ordinanza del 14 maggio 2024: -----

➤ Vista l'ordinanza predetta e l'autorizzazione integrativa in data 20 febbraio 2025, con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della Causa Civile R.G. 9622/2018; -----

➤ Visti gli artt. 600 e seguenti c.p.c.. -----

----- **PREMESSO:** -----

- che nell'ambito del **Fallimento N. 226/2014**, Curatore Dott. Andrea Fasan, risulta appreso per la piena proprietà, il fabbricato ad uso artigianale insistente sulla particella 451 e l'annessa area di cui la partic. 303, infra meglio descritti, per i quali sono stati già esperiti due tentativi di vendita con esito negativo; -----

- che il suddetto fabbricato e gli immobili oggetto della Divisione Giudiziale R.G. 9622/2018, infra descritti, costituiscono un unico corpo con accesso diretto dalla



pubblica via; -----

- che è stata valutata pertanto l'opportunità di procedere alla vendita congiunta del fabbricato appreso al Fallimento (*partic. 451 e partic. 303*) e degli altri beni oggetto della Divisione Giudiziale, giusta autorizzazione in data 7 giugno 2024 del Giudice Delegato, Dott.ssa Paola Rossi, nell'ambito del citato Fallimento. -----

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

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

----- **II ESPERIMENTO** -----

del compendio immobiliare così descritto: -----

Lotto Unico (*Lotti 1 - 2 e 3 della D.G. 9622/2018 e Lotto unico del Fall. 226/2014*) -----

Piena proprietà di complesso immobiliare, sito in **Comune di Piove di Sacco (PD)**, località Sampieri, in via Cò Cappone civici n. 9 (fabbricato artigianale) - 7/B e 7/C (fabbricato residenziale) e precisamente: -----

- fabbricato artigianale (*partic. 451*) dotato di due locali uffici, servizi igienici, due laboratori e un magazzino, insistente sua area pertinenziale di mq. 1.210 per una superficie commerciale di mq. 483; -----
- area scoperta confinante (*partic. 303*) di catastali mq. 560; -----
- fabbricato antistante al precedente di tipo bifamiliare (*partic. 124*) a taglio orizzontale, composto da un appartamento al piano terra di mq. 113 e uno al piano primo di mq. 144, insistente su un'area pertinenziale di catastali mq. 476; -----
- fabbricato adiacente (*partic. 705 ex partic. 178 e 182*), in parte collabente e in parte ad uso deposito, al solo piano terra di mc. 276 con annesso terreno (*partic. 703 ex partic. 182*) di catastali mq. 542; -----
- terreno agricolo (*partic. 41*), retrostante rispetto la pubblica via, di mq. 1.936;

il tutto, formante un unico corpo, avente la seguente descrizione catastale: -----

➤ **CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PIOVE DI SACCO, Fg. 8, ---**

partic. 451, Via Conte Cappone, piano T, cat. D/7, R. C. Euro 1.068,03; -----

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PIOVE DI SACCO, Fg. 8, -----

partic. 451 di ha 00.12.10, ente urbano; -----

partic. 303 di ha 00.05.60, accessorio; -----

➤ **CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PIOVE DI SACCO, Fg. 8, ---**

partic. 124 sub 2, Via Conte Cappone, piano 1, cat. A/3, cl. 3, Consistenza vani 5,

Superficie Catastale totale: 113 mq., R. C. Euro 529,37; -----

partic. 124 sub 4, Via Conte Cappone, piano T, cat. A/2, cl. 2, Consistenza vani 7,

Superficie Catastale totale: 144 mq., Totale escluse aree scoperte: 132 mq., R. C.

Euro 885,72; -----

partic. 124 sub 3, Via Conte Cappone n. SNC, piano T b.c.n.c (cortile) -----

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PIOVE DI SACCO, Fg. 8, -----

partic. 124 di ha 00.04.76, ente urbano; -----

➤ **CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PIOVE DI SACCO, Fg. 8, ---**

partic. 705 sub 2, Via Conte Cappone n. 7/A, piano T, cat. C/2, cl. 1, Superficie

Catastale totale: 17 mq., R. C. Euro 23,24; -----

partic. 705 sub 3, Via Conte Cappone n. 7/A, piano T, cat. F/2 (unità collabente) -

partic. 705, sub. 1, Via Conte Cappone n. 7/A, piano T, b.c.n.c. (cortile) -----

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PIOVE DI SACCO, Fg. 8, -----

partic. 703 (ex 182) di ha 00.05.42, semin arbor cl. 04, RD 2,62, RA 2,24; -----

partic. 705 (ex 178 e 182) di ha 00.04.00 E.U. -----

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PIOVE DI SACCO, Fg. 8, -----

partic. 41 di ha 00.19.36, semin arbor cl. 05, RD 6,52, RA 7,50; -----



Confini: dell'intero: a nord partic. 197 e 419, ad est partic. 42, 676 e 302, a sud strada. -----

➤ **Si segnalano le seguenti formalità non cancellabili col decreto di trasferimento**, eseguite presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Padova Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:-----

- **domanda giudiziale** di divisione giudiziale in data 15.3.2019 ai nn. 10174/6309, relativa all'ordinanza introduttiva del presente giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c.;-----

- **pignoramento** trascritto in data 19.2.2015 ai NN. 4893/3550, relativo alla procedura estinta R.G. 77/2015 per il quale è stata disposta la cancellazione con provvedimento del G.E. in data 22.12.2022. -----

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 205.000,00 come ridotto a seguito di precedenti esperimenti, nell'ambito del Fallimento n. 226/2014. -----

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 153.750,00). -----

-----**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 **4 novembre 2025** con inizio alle **ore 12:15**, che si svolgerà presso la **Sala aste dell'A.P.E.P. di Padova**, a Padova in via Piccinato n. 9/4.-----

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente (**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 feriale antecedente a quello fissato**



per l'esame delle offerte); -----

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

Rilancio minimo nella misura di Euro 2.000,00. -----

-----**DETERMINA**-----

le seguenti modalità di presentazione delle offerte analogiche per la

VENDITA SENZA INCANTO: -----

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale(con marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita, presso la sede dell'"Associazione Professionale per le Esecuzioni della Provincia di Padova", sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **Notaio Dott.ssa Emanuela Carrucciu** ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e **la data e l'ora** fissate per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del notaio delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal notaio delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto; -----

2) l'offerta dovrà contenere: -----

> il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà



possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati 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 del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare; -----

➤ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto; -----

➤ l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5); -----

➤ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; -----

3) all'offerta dovrà essere allegata: -----

➤ offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; -----



➤ offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; -----

➤ **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova, Causa Civile n. 9622/2018"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno; -----

Le seguenti modalità di presentazione per le 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.fallcoaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 32/15; -----

2) all'offerta vanno allegati: -----

a) 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); -----

b) 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; -----

c) 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; -----

d) 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; -----

e) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno; -----

f) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale "**Causa Civile n. 9622/2018**"; -----

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 Istruttore sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore "Zucchetti S.p.A. - Fallco Aste" secondo quanto disposto dell'art. 16 del DM n. 32 del 2015. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o in via telematica; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente personalmente o in via telematica. -----

Le buste saranno aperte all'ora fissata alla presenza fisica o telematica degli offerenti; in caso di un'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 istanze 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 fra 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 maggior 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 dedotta la cauzione, 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 dell'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. 385/93 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 di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. -----

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. -

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. -----

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 **dell'Arch. Zacchi in data 21.11.2016, nell'ambito del Fallimento n. 226/2014 e del Geom. Salvalajo in data 18.1.2022 integrata il 9.3.2023 nell'ambito della D.G. 9622/2018**, da cui risultano, **quanto al fabbricato di cui alla partic. 451 (fall. 226/14), delle difformità urbanistiche e non risulta essere stata richiesta l'agibilità**; 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, quanto al fabbricato di cui alla **partic. 451 (fall. 226/14)** essere stato edificato in forza di Licenza Edilizia n.3102/71 in data 21.12.1971; Licenza Edilizia n.3382/72 in data 20/12/1972. È stato rilasciato Permesso di Agibilità n.1528 in data 05/06/1973; successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 937/94 in data 29.5.1995; Pos. Ed. n. 544/95 - Diniego Rilascio Concessione/Autorizzazione edilizia, Prot. n. 10410 del 24/06/1995; Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 279_2002; Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 496_2005; Non è stata richiesta l'Agibilità; quanto al fabbricato di cui alla **partic. 124** si richiama la Licenza Edilizia n. 4030 del 30/08/1975 (sopraelevazione unità residenziale); Concessione Edilizia in Sanatoria n. 936/94 prot. 5053 del 17/05/1995 (ampliamento e modifiche prospettiche) e n. 937/94 prot. 5054 del 29/05/1995 (per la porzione di tettoia ricadente all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato residenziale); Denuncia di Inizio Attività n. 279 del 20/07/2002 (cambio caldaia); Denuncia di Inizio Attività n. 496 del 07/12/2005 (ristrutturazione recinzione fronte strada); quanto al fabbricato di cui alla **partic. 705**: la costruzione è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. -----

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, purch  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 met  del compenso del Delegato alla vendita relativo alla fase del trasferimento della propriet  nonch  le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalit  di registrazione, trascrizione e voltura catastale. -

Gli immobili vengono venduti liberi dalle formalit  pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sar  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 o sui siti web 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. -----

  possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito www.apepnotai.it o nel P.V.P. Presso la sede dell'A.P.E.P.   presente una postazione PC allestita ad hoc. -----

Padova, 24 giugno 2025 -----

Notaio Dott.ssa Emanuela Carrucciu -----

A circular notary stamp is visible, containing the text "NOTAIO EMANUELA FU. CARRUCCIU" and "CARRUCCIU EMANUELA FU. CARRUCCIU". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in dark ink.