



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 281/2011, p.u. 730/2011, 879/2011, 379/2014

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Micol Sabino

Professionista Delegato: dott.ssa Emanuela Carrucci

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta dott.ssa Emanuela Carrucci, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Micol Sabino con ordinanze del 18 maggio 2017, 13 novembre 2017 e 15 maggio 2019:

- Viste le ordinanze predette con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 281/2011, p.u. 730/2011, 879/2011, 379/2014;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

III ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 12 - piena proprietà di complesso alberghiero, in disuso dal 2008, denominato Hotel-Ristorante "Le Padovanelle", sito nel **Comune di Padova**, quartiere Ponte di Brenta, con accesso da Via G. Chilesotti n. 17 per l'albergo e da via Dell'Ippodromo per il ristorante, edificato principalmente nella seconda metà degli anni '60, così composto:

- **Albergo**: ingresso, hall, sala bar, servizi, uffici, caffetteria, deposito, N. 27 camere doppie con bagno (ala Est), per una superficie di mq. 930; N. 13 Camere doppie con bagno (ala Nord), per una superficie di mq. 448,

complessivamente per una cubatura di circa mc. 7.475;

- **Ristorante**, composto da sala ristorante, bar, sala banchetti, guardaroba, servizi, cucina, lavaggio, dispense, magazzini, celle, uffici ecc. per una superficie complessiva di circa mq. 1.810 e una cubatura di circa mc. 5.759;

- **Piscina coperta con servizi**, per una superficie di circa mq. 378;

- **Piscina scoperta**: per una superficie di circa mq. 177;

il complesso insiste sull'area coperta e scoperta destinata a giardino con camminamenti, parcheggio e campo da tennis per una superficie catastale di mq. 15.750, il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA: Fg. 58,

partic. 25, Via Giacomo Chilesotti n. 17, z.c. 2, piano T, cat. D/2, R.C. Euro 114.365,66;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA: Fg. 58,

partic. 25, di ha. 01.57.50 E.U.

Confini: per tre lati partic. 17.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 1.705.000,00 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 AD EURO 1.278.750,00).

Lotto 13 - piena proprietà di complesso immobiliare denominato "Ippodromo V.S. Breda - Le Padovanelle", sito in **Comune di Padova**, quartiere Ponte di Brenta, via dell'Ippodromo n. 4 composto da pista, tribuna, locali uffici, scuderie (tra le quali la "*scuderia centrale*" che risale ai primi anni del secolo scorso), ed altri annessi a servizio dell'impianto per una superficie coperta di mq. 12.397; il tutto insistente su un'area esclusiva di catastali mq. 141.939 ed avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA: Fg. 58 (già sez. D, Fg. 2),

partic. 17 (già 367) **sub. 1**, Via Dell'Ippodromo n. 4, z.c. 1, piano T-1, Cat. D/6, R.C. Euro 57.430,01;

partic. 17 (già 367) **sub. 2**, Via Dell' Ippodromo n. 4, z.c. 1, piano T, Cat. D/1, R.C. Euro 218,15;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA: Fg. 58,

partic. 17 di ha. 14.19.39 e.u.

Confini: Ferrovia, via Venezia, Via dell'Ippodromo, partic. 25, salvo altri più precisi.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 4.721.000,00 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 AD EURO 3.540.750,00).

Lotto 14 - piena proprietà di complesso commerciale risalente alla fine del XIX secolo, in stato di abbandono completamente da ristrutturare, denominato "ex Pasticceria De Marchi", sito in **Comune di Padova**, via San Marco nn. civ. 201, 203 e 207, edificato in parte su area esclusiva descritta in C.T., Fg. 60, partic. 162 di are 13.80 E.U. e in parte su area comune descritta in C.T., Fg. 60, partic. 164 di are 3.50 E.U.; composto da tre corpi di fabbrica contigui, disposti ai piani terra e primo, già adibiti a locale bar, laboratorio artigianale, magazzini e autorimesse della superficie commerciale complessiva di circa mq. 1.049; il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA: Fg. 60 (già sez. D, Fg. 1),

particella 162 (già 87) **sub 1 graffata partic. 164** (già 621) **sub. 1**, Via San Marco n. 205, piano S1-T-1, z.c. 2, cat. D/2, R.C. Euro 5.526,09;

partic. 162 (già 87) **sub. 6**, Via San Marco n. 201, z.c. 2, piano 1, Cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 220, Superficie Catastale totale: 240 mq., R.C. Euro 477,21;

partic. 162 (già 87) **sub. 7**, Via San Marco n. 201, z.c. 2, piano T, Cat. C/6, cl. 4 consistenza mq. 15, Superficie Catastale totale: 17 mq., R.C. Euro 42,61;

partic. 162 (già 87) **sub. 8**, Via San Marco n. 201, z.c. 2, piano T, Cat. C/6, cl. 3 consistenza mq. 175, Superficie Catastale totale: 165 mq., R.C. Euro 424,79;

partic. 162 (già 87) **sub. 9**, Via San Marco n. 207, z.c. 2, piano T, Cat. C/3, cl. 6 consistenza mq. 70, Superficie Catastale totale: 78 mq., R.C. Euro 198,84;

partic. 162 (già 87) **sub. 10**, Via San Marco n. 201, z.c. 2, piano T, Cat. C/7, cl. 1 consistenza mq. 60, Superficie Catastale totale: 66 mq., R.C. Euro 65,07;

partic. 162 (già 87) **sub. 11**, Via San Marco n. 207, z.c. 2, piano T, Cat. C/2, cl. 3 consistenza mq. 239,
Superficie Catastale totale: 265 mq., R.C. Euro 518,42;

partic. 162 (già 87) **sub. 12**, Via San Marco n. 201, b.c.n.c. (cortile, C.T.) ai sub 1,6,7,8;

partic. 162 (già 87) **sub. 13**, Via San Marco n. 207, b.c.n.c. (cortile) ai sub 9,11;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA: Fg. 60,

partic. 162 di ha. 00.13.80 E.U.

con la comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., e dell'area coperta di cui alla partic. 164, sopra indicata.

Confini: a nord ed est partic. 264, a sud via San Marco e partic. 164.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 198.000,00 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 AD EURO 148.500,00).

Lotto 16 - piena proprietà di appezzamento di terreno, sito in **Comune di Padova** con accesso da via San Marco all'altezza dei civici 175 e 177 della superficie catastale di mq. 605 avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA: Fg. 60,

partic. 178 di ha. 00.06.05, R.D. Euro 6,68, R.A. Euro 3,75.

Confini: a nord partic. 210, ad est partic. 264, a sud via San Marco.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 6.000,00 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 AD EURO 4.500,00).

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 **26 gennaio 2021**, con inizio dalle **ore 15:00**, 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 per il Lotto 12 di Euro 10.000,00, per il Lotto 13 di Euro 40.000,00, per il Lotto 14 di Euro 2.000,00, per il Lotto 16 di Euro 500,00.

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, una per ciascun Lotto, 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 Carrucci** 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, E.I. 281/2011, Lotto n."** 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 69 S 03069 11885 100000001972, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I. 281/2011, Lotto n.**";

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 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. - Falco Aste" secondo quanto disposto dall'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 nelle perizie dell'Ing Vinante Leonardo depositate rispettivamente nelle date: 8.10.2015; 29.12.2015; 29.6.2016; 22.8.2016; 25.8.2016 integrata il 22.3.2017; 30.1.2017; 9.7.2017; 25.8.2017, 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 alle perizie di stima sopra citate, da cui risulta:

- quanto al **lotto 12**, che la costruzione dei fabbricati in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: Licenza di Costruzione N. 436 Prot. 25190 rilasciata il 25-06-1969; Licenza di Costruzione N. 1706 Prot. 71761 rilasciata il 21-05-1969; Licenza di Costruzione N. 15 Prot. 1600 rilasciata il 4-06-1969, Concessione Edilizia N. 698 Prot. 38263 rilasciata il 12-07-1980; D.I.A. Prot. 521/97 dell'8-04-1997, D.I.A. Prot. 3555/07 del 26-06-2007, D.I.A. Prot. 1891/10 dell'1-04-2010; risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni per abitabilità/agibilità N. 154 Prot. 17157 rilasciata il 20-04-1966; N. 213 Prot. 26709 rilasciata il 10-09-1969; N. 327 Prot. 36097 rilasciata il 07-08-1969; N. 350 Prot. 38706 rilasciata il 31-07-

1969; N. 169 Prot. 56108 rilasciata il 13-01-1982; non è stata reperita nessuna pratica edilizia relativa alla Piscina scoperta realizzata presumibilmente ante 1965; inoltre risultano delle difformità urbanistiche sanabili; dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui alla domanda in data 31.5.2019, l'area in base agli elaborati del Piano degli Interventi ricade: parte: Area per Verde Pubblico Attrezzato di interesse generale: parte: Area per Verde Pubblico Attrezzato di interesse generale con sovrapposta area di rispetto; parte: Sede stradale; con interventi urbanistico-edilizi disciplinati dagli Art. 29-33-34 delle N.T.A del Piano degli Interventi;

- quanto al **lotto 13**, che la costruzione di parte del complesso è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia N. 466/80 Prot. 48919/84 del 02-05-1985, riguarda il fabbricato 29; C.E. stesso N. e Prot. del 19-12-1985, riguarda il fabbricato 5; C.E. stesso N. e Prot. del 05-02-1987, riguarda il fabbricato 26; C.E. stesso N. e Prot. del 28-05-1987, riguarda il fabbricato 25; Autorizzazione Abitabilità/Agibilità N. 26/87 Prot. 6474/87 del 9-04-1987, riguarda i fabbricati 5-26; Autorizzazione Abitabilità/Agibilità N. 374/87 Prot. 56121/87 dell'11-10-1988, riguarda il fabbricato 25; Autorizzazione Abitabilità/Agibilità N. 264/89 Prot. 65020/89 del 13-02-1990 a completamento dell'intero intervento (fabbricato 29); Condono N. 21743 Prot. 58966 del 5-12-1985, riguarda i fabbricati: 4-8-10-15-18-24-27-30/36-31-32-34-35-37 (in assenza di Licenza), 6/28-13-41-14-16-42-17-19-20-21-22 (in difformità alla Licenza 1786/61), 23 (in difformità alla Concessione N. 84/77 Prot. 5800/77, che non risulta mai rilasciata), Richiesta di parere Prot. 102854 del 08-04-2016 del Comune di Padova a Rete Ferroviaria Italiana per il mantenimento in sanatoria dei manufatti oggetto di condono; Risposta di R.F.I. del 7-07-2016 con richiesta di sopralluogo per rilievo delle distanze dei manufatti oggetto di condono dai confini e dalla rotaia più vicina; Concessione Edilizia N. 525/88 Prot. 24452/88 del 22-10-1988, riguarda il fabbricato 33; Richiesta di Abitabilità N. 129/90 dell'8-04-2016 archiviata a seguito di mancata integrazione della pratica, come da Comunicazione del Comune di Padova Prot. 26224 del 29-01-1993; Concessione Edilizia N. 1261/91 Prot. 85067/91 del 22-10-1992, riguarda il fabbricato 9; C.E. in Variante stesso N. e Prot. 82792/92 del 3-04-1993; C.E. in Variante stesso N. e Prot.

54382/93 del 21-04-1994; Autorizzazione Abitabilità/Agibilità N. 165/94 Prot. dell'11-04-1995; D.I.A. per manutenzione straordinaria Prot. 1097 del 22-06-1998, riguarda i fabbricati 23 (mai autorizzato) e 27; D.I.A. Prot. 3048 del 15-07-1998 e Prot. 4195 del 23-07-2001, riguarda il fabbricato 29 (non portate a compimento); Concessione Edilizia N. 1896/00 del 3-07-2000 (non portata a compimento); D.I.A. adeguamento presidi medico e veterinario Prot. 6360 dell'1-12-2005, riguarda i fabbricati 6-19; da ciò deriva che:

- i fabbricati Biglietteria secondaria 5, Direzione-Uffici 9, Scuderia 25, Tribuna proprietari 26 e Tettoia allibratori 29, risultano regolari;

- il fabbricato Mascalcie 33, con semplice integrazione documentale e nuova domanda di agibilità, potrà essere regolarizzato;

- ai fabbricati Scuderia 23, lati della Scuderia vecchia 24, Bar-Mensa Scuderie 31, Mascalcie 32, Serra 34 e Fienile 37 non potrà essere concessa la Sanatoria in quanto, con sufficiente probabilità, edifici all'interno totalmente o parzialmente della fascia di rispetto di 30 mt. dal binario più vicino della ferrovia confinante;

- per tutti gli altri fabbricati, oggetto di condono e non (Cabina 39, Tettoia 40), potrà essere concessa Sanatoria e successiva Abitabilità/Agibilità, salvo aggiornamento degli elaborati grafici a seguito di puntuale rilievo;

dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui alla domanda in data 31.5.2019, l'area, in base agli elaborati del Piano degli Interventi, ricade: parte: Area per Verde Pubblico Attrezzato di interesse generale: parte: Area per Verde Pubblico Attrezzato di interesse generale con sovrapposta area di rispetto; parte: Sede stradale; con interventi urbanistico-edilizi disciplinati dagli Art. 29-33-34 delle N.T.A del Piano degli Interventi; in base alle previsioni e la normativa del P.A.T.I. che non modifica l'assetto previsionale del P.I. vigente; l'area è in parte compresa nelle aree di Urbanizzazione Consolidata - Città Consolidata e nei Servizi e Attrezzature di Interesse Sovracomunale esistente - Ippodromo di cui agli artt. 11.21.1 e 14 delle N.T.A. e del P.A.T.;

- quanto al **lotto 14**, che la costruzione dei fabbricati in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: autorizzazione edilizia n. 519/92 del 15.6.1993; risultano rilasciate autorizzazione di abitabilità

n. 205 del 25.7.1966 e n. 298 del 28.7.1966; risultano inoltre delle difformità urbanistiche e degli abusi edilizi:
- quanto al **lotto 16**, dal Certificato di Destinazione Urbanistica in data 2.7.2019, risulta che la partic. 178 ricade in Zona Residenziale 4 di completamento, ma come risulta dalla CTU la potenzialità edificatoria è praticamente inesprimibile sul fondo; inoltre si rileva uno sconfinamento a nord per circa 30 mq., a carico del bene in oggetto da parte della proprietà confinante e la presenza di due prefabbricati in lamiera abusivi.

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 del trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Gli immobili vengono venduti liberi 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@aepnotai.it o sui siti web www.tribunale.padova.it (nell'apposita area dedicata), www.aste.com e www.astalegale.net.

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

Padova,

Notaio dott.ssa Emanuela Carrucci