



TRIBUNALE DI PADOVA

Giudizio divisionale 2472/2022 R.G.

Esecuzione immobiliare: 161/2019 R.ES.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Sara Barollo

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Sara Barollo, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice Istruttore Dott. Amenduni con ordinanza del 30.12.2022 e in data 23.10.2023 rese nel giudizio divisionale.

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 161/2019, nell'ambito del giudizio divisionale n. 2472/2022 R.G.

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 5

del bene immobiliare, così descritto:

Diritto venduto: piena proprietà – Lotto unico

Ubicazione: Comune di Trebaseleghe (PD), via Obbia Alta, 32.

Descrizione: Si tratta di due abitazioni affiancate, inserite in un contesto abitativo più ampio composto di più immobili raggruppati attorno ad una corte, accessibili da un unico



ingresso carraio e pedonale. Oltre la corte, attraverso un portone si accede a due appezzamenti di terreno coltivati a cereali che sono raggiungibili attraverso un passaggio carraio, gravato da servitù di passaggio. L'abitazione di testa (mapp. 265) si sviluppa su due piani fuori terra; il piano terra si compone di un'entrata, una cucina, due camere da letto, un bagno. Dall'ingresso si sale al primo piano composto da: ampio disimpegno, camera, camera ad uso cucina pranzo, ripostiglio, camera da letto. Dal disimpegno si accede ad un poggiolo corrente lungo tutta la parete sud dell'abitazione. L'abitazione accostata a quella di testa lungo il lato ovest (mapp. 157), parzialmente ristrutturata nel 1986, si compone di due piani fuori terra. Piano terra: entrata, una cucina, un bagno ricavato nel sottoscala; dall'ingresso si sale al primo piano che si compone di disimpegno, spazio stireria, camera da letto. Antistante l'ingresso vi è un'ampia tettoia non concessionata.

Il retro è occupato da un'area verde di mq. 247, recintata ed accessibile da un cancelletto posto a destra dell'ingresso comune alla corte. Alcuni manufatti insistenti sul mappale 157 (corte esclusiva) si configurano come annessi rustici annessi all'abitazione sopra descritta.

Per la descrizione di tali manufatti si rimanda a quanto riportato nella perizia di stima depositata nell'esecuzione 161/2019 e successiva integrazione.

Si rimanda in ogni caso alla perizia di stima del 02.03.2020 e successiva integrazione del 30.08.2022 per tutto quanto riguarda eventuali servitù di passaggio e per la particolare conformazione degli immobili e per i manufatti abusivi.

Identificazione catastale: N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe (PD), via Obbia Alta, 32,

P. T-1:

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
20	157		A/3	1	5,5 vani	340,86

Eretto sul terreno descritto al C.T.: Comune di Trebaseleghe (PD), fg. 20, mapp. 157 –
ente urbano are 2.70.

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe (PD), via Obbia Alta, 32, P. T-1:

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
20	265		A/3	1	6,5 vani	402,84

Eretto sul terreno descritto al C.T.: Comune di Trebaseleghe (PD), fg. 20, mapp. 265

– ente urbano are 4.24.

N.C.T.: Comune di Trebaseleghe (PD)

Fg.	Mapp.	Qual. - Classe	are	R.D.	R.A.
20	224	Prato 3	02.47	0,61	0,51

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe (PD), via Obbia Alta, 32, P. T.:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
20	304		C/2	1	130 mq.	201,42

Eretto sul terreno descritto al C.T.: Comune di Trebaseleghe (PD), fg. 20, mapp. 304 –

ente urbano are 2.80.

Catastralmente censito al N.C.T. del Comune di Trebaseleghe:

Fg.	Mapp.	Qual. - Classe	are	R.D.	R.A.
20	119	Seminativo 2	77.67	63,04	40,11
20	163	Seminativo 2	31.92	26,05	16,49

Confini: abitazione mapp. 157: nord mapp. 224, est mapp. 265, sud. Mapp. 304, ovest
mapp.2;

abitazione mapp. 265: nord mapp. 658, est mapp. 46, sud mapp. 157 e mapp. 48, ovest
mapp. 157 e mapp. 224;

magazzino mapp. 304: nord. Mapp. 157e mapp. 46, est mapp. 566, sud mapp. 25, ovest
mapp. 2;

terreno mapp. 224: nord mapp. 658, est mapp. 264, sud mapp. 265, mapp. 157 e mapp. 2,
ovest mapp. 2;

terreno mapp. 119: nord mapp. 25, mapp. 565; est mapp. 163, sud mapp. 73 e mapp. 162,
ovest mapp. 24, mapp. 23 e mapp. 118;

terreno mapp. 163: nord mapp. 565 e mapp. 266, sud mapp. 73 e mapp. 802, ovest mapp.
119.

Notizia ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: ai sensi della legge n. 47/85 e successive
modificazioni l'immobile non è da ritenersi in regola:

- Modifiche esterne (tettoia, apertura finestra);
- Cambi di destinazione d'uso;
- Modifiche interne (murature, aperture porte);
- Costruzione abusiva.

Il magazzino (mapp. 304) e l'abitazione (mapp. 157) sono da considerarsi non in regola.

Pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 31 del 01.07.1959 (esecuzione lavori di modifica della casa rurale al mapp. 157/8/C);
- Concessione n. 81 del 18.07.1979 (esecuzione lavori di recinzione);
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 95 del 09/09/1986 – prot. N. 2992/86 (lavori di ristrutturazione con ampliamento fabbricato).

Il progetto depositato in Comune non trova corrispondenza con la realtà vistata.

Non c'è riscontro dell'autorizzazione di agibilità.

Stato dell'immobile: OCCUPATO DAL DEBITORE, DAI FAMILIARI
COMPROPRIETARI NON ESECUTATI E DA TERZI.

Attestazione prestazione energetica: non è presente attestazione della prestazione
energetica.

Prezzo base: € 56.700,00 (cinquantaseimilasettecentoeuro//00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 42.525,00 – quarantaduemilacinquecentoventicinqueeuro//00)

FISSA

Rilancio minimo nella misura di € 1.500,00 (millecinquecentoeuro//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 **12.12.2025, ore 10.00**, 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;

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 (si rappresenta che il Ministero della Giustizia ed il gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il Manuale utente, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica).
- 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 (almeno il 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie **IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593** c/o Istituto **UNICREDIT BANCA S.P.A – Tribunweb**, beneficiario: **Tribunale di Padova**, causale: ***"POSIZIONE 201900016100001 cauzione procedura 161 del 2019 Trib.***

Padova". 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 nel conto del gestore della vendita telematica, **con onere quindi**

a carico dell'offerente di verificare l'avvenuto tempestivo accredito.

N.B. La causale dovrà essere indicata così come sopra indicata, ivi compresi maiuscole e spazi.

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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore ZUCCHETTI S.P.A., secondo quanto disposto dall'art. 16 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 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 CTU nominato, 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.

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

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.

- Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).
- Non è prevista la possibilità di chiedere la liberazione ad opera del delegato trattandosi di vendita in sede di giudizio divisionale.

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 il Professionista Delegato, avv. Sara Barollo, con studio in Albignasego (PD), Largo Obizzi, 2 int. 3, tel. 049/0991386, indirizzo di posta elettronica: studio@avvbarollo.it oppure sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.astalegale.net, asteimmoibli.it, immobiliare.it, idealista.it, portaleaste.com, publicomonline.it, fallcoaste.it, asteannunci.it e astegiudiziarie.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.

Padova, li 8 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Barollo