



Roberto Franco
Notaio

Via A. Ceccon n. 2
35010 Loreggia
Tel. 049/5791980
Fax 049/9302378

TRIBUNALE DI PADOVA

CAUSA CIVILE n. 7219/2012

Giudice Istruttore: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Roberto Franco

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Roberto Franco, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Loreggia, nominato Professionista con delega alla vendita ai sensi dell'art. 786 c.p.c. dal Giudice Istruttore Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 20 aprile 2016:

> Vista l'ordinanza predetta e in data 5 luglio 2019, 23 marzo 2024 e 11 settembre 2024 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della Causa Civile R.G. 7219/2012;

> Visti gli artt. 600 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

VI ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 1 - piena proprietà di fabbricato residenziale in stato precario, sito in

Comune di Codevigo (PD), località Rosara, via Cavaizza s.n.c., già via Argine

Sinistro Brenta n. 12 (confinante con il civ. n. 6) e precisamente abitazione ai piani

terra e primo, garage in corpo staccato e locale deposito non accatastato, il tutto in

stato fatiscente per una superficie lorda realizzabile di mq. 280 e una cubatura

realizzabile di mc. 840, insistente su area coperta e scoperta esclusiva di catastali

mq. 1.090 ed avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CODEVIGO: Fg. 2,

partic. 182 sub. 3, Via Argine Sinistro Brenta n. 12, piano T-1, cat. A/3, cl. 1, consistenza vani 7,5 Superficie Catastale totale: 104 mq., totale escluse aree scoperte: 104 mq., R.C. Euro 464,81;

partic. 182 sub. 2, Via Argine Sinistro Brenta n. 12, piano T, cat. C/6, cl. 1 Superficie Catastale totale: 23 mq., consistenza mq. 20, R.C. Euro 28,92;

partic. 182 sub. 1, Via Argine Sinistro Brenta n. 12, piano T, b.c.n.c. (cortile);

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CODEVIGO: Fg. 2,

partic. 182 di ha. 00.10.90 e.u.

Confini: a nord partic. 180, ad est partic. 189, a sud partic. 184 e 185.

Si segnala la domanda giudiziale trascritta a Padova in data 10.8.2012 ai nn. 28520/20112, relativa all'ordinanza introduttiva del presente giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c..

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 26.000,00 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 19.500,00).

Lotto 2 - piena proprietà di fabbricato residenziale, sito in **Comune di Codevigo (PD)**, località Rosara, via Cavaizza n. 6, già via Argine Sinistro Brenta e precisamente abitazione ai piani terra e primo con annesso garage per una superficie commerciale complessiva di mq. 296, oltre all'area coperta e scoperta esclusiva di catastali mq. 1.340; il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CODEVIGO: Fg. 2,

partic. 180, sub. 2, Via Cavaizza n. 6, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, consistenza vani

12 Superficie Catastale totale: 320 mq., totale escluse aree scoperte: 312 mq., R.C.

Euro 898,64;

partic. 180, sub. 3, Via Cavaizza n. 6, piano T, cat. C/6, cl. 1 Superficie Catastale

totale: 13 mq., consistenza mq. 11, R.C. Euro 15,91;

partic. 180, sub. 1, Via Cavaizza n. 6, piano T, b.c.n.c. (cortile);

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CODEVIGO: Fg. 2,

partic. 180 di ha. 00.13.40 e.u.

Confini: a nord partic. 155, 156 e 628, ad est partic. 189, a sud partic. 182

Si segnala la domanda giudiziale trascritta a Padova in data 10.8.2012 ai nn.

28520/20112, relativa all'ordinanza introduttiva del presente giudizio di divisione

ex art. 600 c.p.c..

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 76.000,00 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 57.000,00).

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 **17 novembre 2026**, con inizio alle ore **10:00 per il Lotto 1 e alle**

ore 10:45 per il Lotto 2, che si svolgerà telematicamente.

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);

Rilancio minimo nella misura per il Lotto 1 di Euro 1.000,00, per il Lotto 2 di Euro 1.000,00.

DETERMINA

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 (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) 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 afferente 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 "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale **"Tribunale di Padova, C.C. 7219/2012, 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 presenziare in via telematica nel giorno e nell'ora indicati, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore "Zucchetti S.p.A. - Fallco 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 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 in via telematica.

Le offerte telematiche saranno vagliate all'ora fissata alla presenza 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 accompagni 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 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. Monica Franchi del 2011, nell'ambito della E.I. 962/2010 e in data 8/01/2016 e 26/05/2022, nell'ambito della C.C. 7219/2012, da cui risultano quanto al **lotto 2**, delle difformità urbanistiche, 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 **lotto 1**, che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967; quanto al **lotto 2**, che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 7715 del 30.11.1990, non definita per carenza di documentazione.

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 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.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.it.

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.

Loreggia, 3 luglio 2026

Notaio Dott. Roberto Franco

