



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 141/2021 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott. Roberto Mometto

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Roberto Mometto, nominato Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento datato 07.05.2025,

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. **141/2021 RG. Es. Imm.**
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA****TELEMATICA****ESPERIMENTO N. 1**

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO**Diritto venduto:** intera piena proprietà.**Ubicazione:** Campodarsego (PD), Via Pioga 107.

Descrizione: unità residenziale facente parte di un fabbricato di altre 3 unità oltre la medesima, che si sviluppa su due piani fuori terra, costituita al piano terra da:

ingresso/disimpegno, cucina, ripostiglio, cantina, lavatoio, un cortile, un secondo giardino

e al primo piano da: bagno, ripostiglio, due stanze e un ripostiglio.

Descrizione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Campodarsego (PD):

Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita euro
12	298	2	Via Pioga 107	T-1	A/3	2	6,5 vani	179 mq	402,84
	296	2							
	1435								

E.U destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al Fg. 12, mapp 296.

E.U destinato a spazio scoperto privato identificato su N.C.T. al Fg. 12, mapp 1435.

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita:

N.C.T. del Comune di Campodarsego (PD), Fg. 12, part. 298 graffata part.296 e 1435.

Confini: a NORD con particella 297, altra ditta, e con particella 1435, stessa ditta, stesso comune, stesso foglio; a OVEST con particella 1132, altra ditta, stesso comune, stesso foglio; a SUD con strada di accesso comune particella 59, stesso comune, stesso foglio; a EST con particella 296, stessa ditta, stesso comune, stesso foglio.

Regolarità edilizia:

L'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Concessione edilizia n. 102/OM, Prot. n. 8158/89 del 13/11/1989 per "installazione di paletti asportabili per delimitazione di area privata";
- ✓ Concessione edilizia n. 144/96 prot. n. 10708 dell'11/06/1996 per la costruzione di una canna fumaria;
- ✓ D.I.A. n. 74/96 Prot. n. 12446 del 5/07/1996 per collaudo per le opere di realizzazione di una canna fumaria";
- ✓ Pratica edilizia n. 215/1997 del 5/07/1996 per "installazione tenda da sole";
- ✓ Pratica edilizia n.169/1998 restauro di porzione di edificio ad uso residenziale;

- ✓ Pratica edilizia n. 215/2001 per “tinteggiatura edificio”;
- ✓ Segnalazione presunto abuso C.E. n.169/98 del 23/09/1998 – R.R. n. 11861510026-9 del 9/11/2001, per “la costruzione di una cordonata prefabbricata di calcestruzzo di ca. 20cm di altezza, sul ciglio stradale ad una distanza di ca. 80Cm dalla striscia di margine di via Pioga”.

Non è stata reperita alcuna Autorizzazione di Abitabilità. Non sono state reperite pratiche edilizie antecedenti al 1989.

Così come da perizia, l’immobile risulta **NON** è conforme allo stato concessionato e precisamente:

- esternamente: la cordonata contenente il mappale 296 va rimossa poichè il manufatto non è stato autorizzato;
- al piano terra: il passaggio tra cucina e cantina ha un dislivello di circa 19 cm realizzato da un singolo gradino;
- benchè l'assetto distributivo risulti simile, I rilievi metrici hanno messo in evidenza una diversa dimensione degli ambienti interni sia al piano terra che al primo piano;
- le camere al piano primo presentano un'altezza inferiore ai 2,70m come invece indicato nella pratica PE 169/1998. Non possono pertanto avere la destinazione d'uso a camere;
- secondo il regolamento edilizio, l'unità immobiliare urbanisticamente non può essere definita tale poichè costituita da ambienti “non abitabili”, sia al piano terra che al piano primo. Deve pertanto essere ripristinata una condizione di “alloggio minimo” con le caratteristiche dettate dall'art. III.I.1.4 - Dotazione degli alloggi – lett. e) del regolamento edilizio comunale.
- la dimensione del mappale 296 non corrisponde alla visura catastale che riporta una superficie di 90mq anzichè l'effettiva di circa 11,00 MQ.

Occupazione: occupato dall’esecutato.

PREZZO BASE € 90.000,00 (novantamila/00);

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA PARI A € 67.500,00**).

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 **04.12.2025 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 € 1.000,00 (mille/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 www.garavirtuale.it (GRUPPO EDICOM S.P.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15 con l'avvertenza che 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 del gestore della vendita telematica, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.
- 2) all'offerta vanno allegati:
 - a) se il soggetto offerente è persona fisica: documento di identità in corso di validità e

del codice fiscale 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 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 del Giudice Tutelare;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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

“Gruppo Edicom S.p.a.” – Banca Sella S.p.a. – avente il seguente IBAN IT 02 A

03268 12000 05291 4015770 specificando nella **causale “EI 141/2021 Tribunale di Padova”**.

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 di *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 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 D.P.R. n. 68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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 D.M. n. 32 del 2015).

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 DM 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 successivamente; 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 (ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione). 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 il termine di **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 la 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 dell'**Ing. Roberta Crivellari del 05.08.2024 e successiva integrazione del 10.02.2025**, 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 dall'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 urbanistico - 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 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 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 Delegato, **Dott. Roberto Mometto** in Padova, Via Cardinale

Callegari n. 50 Tel. 049/8873964 – Fax 049/704389 – indirizzo mail mometto@unidepa.it,

oppure essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di

vendita www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.asteannunci.it,
www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it,
www.immobiliare.it e www.idealista.it nonché 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, 04.09.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Mometto

