



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 3/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Alessia Callegari

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Dott.ssa Alessia Callegari, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Legnaro, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 6 aprile 2023:

Vista l'ordinanza in data 14 gennaio 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 3/2023;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELE-

MATICA

II ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto unico (*ex lotti 1 e 2 della C.T.U.*) - piena proprietà di complesso agricolo, sito nei Comuni di Camposampiero (PD) e Loreggia (PD) e precisamente:

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

A-B-C - fabbricato bifamiliare a taglio verticale, in via Guizze San Pietro nn. 32 e 33, composta da due abitazioni ai piani terra e primo e fabbricato a destinazione

annesso rustico, adibito a ricovero attrezzi/magazzino in distacco, in parte non censito, il tutto insistente su area coperta e scoperta esclusiva (*partic. 255 - 256 - 510 - 511*) di catastali mq. 4.970, per una superficie commerciale complessiva di mq. 1.072;

D - edificio diroccato-fatiscente insistente su area esclusiva di catastali mq. 295 e per una superficie commerciale di mq. 400;

E - terreni agricoli, non costituenti un unico corpo e viale d'accesso, di complessivi mq. 43.369 di cui mq. 1.854 destinati a viale di accesso;

COMUNE DI LOREGGIA

- terreno agricolo, lungo via Ostiglia, privo di fabbricati di catastali mq. 13.145;

il tutto avente la seguente descrizione catastale:

A) - CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11 ,

partic. 255 sub 5 graffato 510 sub 1, Via Guizze San Pietro n. 23, piano T-1, cat.

A/3, cl. 2, Consistenza vani 8,5, Superficie Catastale totale: 328 mq., R. C. Euro 702,38;

partic. 255 sub 3, Via Guizze San Pietro n. 23, piano T, cat. C/6, cl. 2, Consistenza mq. 47, Superficie Catastale totale: 47 mq., R. C. Euro 104,38;

partic. 255 sub. 1, Via Guizze San Pietro piano T, b.c.n.c. (cortile)

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11,

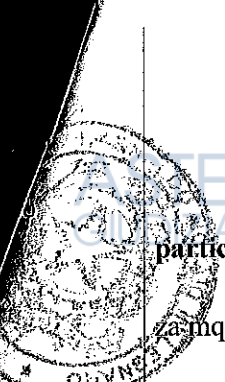
partic. 255 di ha 00.17.19, ente urbano;

partic. 510 di ha 00.10.61, ente urbano;

B) - CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11 ,

partic. 256 sub 4 graffato 511 sub 1, Via Guizze San Pietro n. 23, piano T-1, cat.

A/3, cl. 2, Consistenza vani 9,5, Superficie Catastale totale: 303 mq., R. C. Euro 785,01;



partic. 256 sub 3, Via Guizze San Pietro n. 23, piano T, cat. C/6, cl. 2, Consistenza mq. 46, Superficie Catastale totale: 55 mq., R. C. Euro 102,15;

partic. 256, sub. 1, Via Guizze San Pietro piano T, b.c.n.c. (cortile);

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11,

partic. 511 di ha 00.09.29, ente urbano;

partic. 256 di ha 00.12.61, ente urbano;

C) - CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11,

partic. 510 sub 2, Via Guizze San Pietro n. 23, piano T, cat. C/2, cl. 2, Superficie Catastale totale: 161 mq., R. C. Euro 309,87;

D) - CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11,

partic. 600, Via Guizze San Pietro n. 33, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 1, Consistenza vani 5, Superficie Catastale totale: 161 mq., Totale escluse aree scoperte: 145 mq., R. C. Euro 188,51;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11,

partic. 600 di ha 00.02.95, ente urbano;

E) - CATASTO TERRENI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11,

partic. 93 di ha 00.42.10, seminativo cl. 03, RD 27,55, RA 19,57;

partic. 206 di ha 00.00.24, seminativo cl. 02, RD 0,19, RA 0,12;

partic. 207 di ha 00.03.70, seminativo cl. 02, RD 2,94, RA 1,91;

partic. 224 di ha 00.00.40, prato cl. 02, RD 0,19, RA 0,13;

partic. 360 di ha 00.03.75, incolt ster;

partic. 362 di ha 01.22.55, seminativo cl. 02, RD 97,37, RA 63,29;

partic. 364 di ha 00.07.40, seminativo cl. 02, RD 5,88, RA 3,82;

partic. 368 di ha 00.03.50, prato cl. 02, RD 1,47, RA 1,17;

partic. 370 di ha 00.00.15, prato cl. 02, RD 0,06, RA 0,05;

partic. 372 di ha 00.00.20, semin arbor cl. 03, RD 0,13, RA 0,09;

partic. 90 porz. AA di ha 00.15.00, seminativo cl. 03, RD 9,82, RA 6,97;

porz AB di ha 00.02.80, prato cl. 04, RD 0,52, RA 0,36;

partic. 91 di ha 00.67.40, seminativo cl. 02, RD 53,55, RA 34,81;

partic. 202 di ha 00.00.20, seminativo cl. 02, RD 0,16, RA 0,10;

partic. 226 di ha 00.00.55, prato cl. 02, RD 0,23, RA 0,18;

partic. 361 di ha 00.52.35, seminativo cl. 02, RD 41,60, RA 27,04;

partic. 363 di ha 00.39.60, seminativo cl. 02, RD 31,46, RA 20,45;

partic. 367 di ha 00.05.75, prato cl. 02, RD 2,42, RA 1,93;

partic. 369 di ha 00.00.30, prato cl. 02, RD 0,13, RA 0,10;

partic. 371 di ha 00.00.10, semin arbor cl. 03, RD 0,07, RA 0,05;

partic. 149 di ha 00.23.70, seminativo cl. 03, RD 15,51, RA 11,02;

partic. 395 di ha 00.38.00, semin irrig cl. u, RD 37,30, RA 25,51;

partic. 397 di ha 00.03.95, semin irrig cl. u, RD 3,88, RA 2,65;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI LOREGGIA, Fg. 16,

partic. 154 di ha 00.51.21, seminativo cl. 04, RD 28,72, RA 23,80;

partic. 155 di ha 00.80.24, seminativo cl. 03, RD 52,51, RA 37,30;

Confini: compendio immobiliare a Camposampiero: delle partic. 90-91-363 e 364:

a nord partic. 39-171-57, ad est partic. 230 e 231, a sud partic. 365 -366 e 120; per

le restanti costituenti unico corpo: a nord via Guizze San Pietro, ad est partic. 203,

633, 208, 448 e 442, a ovest partic. 16, 33, 169 e 170, salvo altri più precisi; confi-

ni compendio immobiliare a Loreggia: a Nord via Ostiglia a Est part. 517, 437 e

72, a Sud part. 508, 486 373, a Ovest part. 191 e 257.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 802.000,00 come ridotto a seguito di prece-

dente esperimento; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TA-

LE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 601.500,00).

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 **20 novembre 2025**, con inizio alle **ore 10:45**, 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 Euro 8.000,00.

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.spazioaste.it (Astelegale.net S.p.A.) 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 affe-

rente 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 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 (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ASTALEGALE.NET S.P.A." avente il seguente IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, specificando nella causale **"Tribunale di Padova, E.I. 3/2023"**;

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 o per 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 in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di manca-

ta 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 paragrafo; 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 dell'Arch. Zampollo Christian in data 15.4.2024 integrata in data 20.9.2024, da cui risultano, quanto le unità **A-B-C** delle difformità urbanistiche/catastali; si segnala la presenza di eternit sul capannone/ricovero attrezzi; inoltre le partic. **90, 91, 361, 363, 149, 395, 397, 93, 362 e 364** di Camposampiero e le partic. **154, 155** di Loreggia, sono **locate** con contratto **OPPONIBILE** avente scadenza 31.12.2026; la partic. **510 sub 2** risulta locata con contratto di locazione **NON OPPONIBILE** alla procedura; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la ven-

dita 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 che le unità immobiliari A, B, C, sono state costruite in base alle seguenti pratiche edilizie: Licenza Edilizia n. 44/74 rilasciata il 29.04.1974; Concessione gratuita per opere edilizie n. 31/82, rilasciata il 10.08.1982; Concessione-autorizzazione edilizia in sanatoria n. 0372 del 07.04.1990; Concessione-autorizzazione edilizia in sanatoria n. 0381 del 07.04.1990; Concessione onerosa n. 88-090 rilasciata dal Comune il 14.05.1990; Concessione in sanatoria n. 97/071, rilasciato il 19.12.1997 per ampliamento di annesso rustico di cui alla C.E. 88/090; Concessione gratuita n. 98/022, rilasciato dal Comune il 21.08.1998 parziale ristrutturazione di fabbricato ad uso annesso rustico; Permesso di Costruire gratuito n. 03/540 rilasciato dal Comune il 08.11.2003 per una recinzione lungo la part. n. 395; Permesso di Costruire n. 06/578, Sanatoria installazione manufatti provvisori rilascia il 28.08.2006; Permesso di Costruire n. 07/569, Proroga di 1 an-

no, Sanatoria installazione manufatti provvisori rilascia il 18.07.2007; Permesso di Costruire n. 08/592, Proroga di 1 anno, Sanatoria installazione manufatti provvisori rilascia il 05.09.2008; Permesso di Costruire n. 09/572, Proroga di 1 anno, Sanatoria installazione manufatti provvisori rilascia il 25.09.2009; Pratica n. 18/SCIA61 del 16.01.2019, per allargamento di due accessi carrai esistenti; Pratica 22/CILA 125 CILA-SUPERBONUS; Pratica 22/CILA 126 CILA-SUPERBONUS, per entrambe le porzioni di bifamiliare, da cui risulta che per la riqualificazione energetica sono state effettuati interventi su coperture a falde o piane, intervento di sostituzione degli infissi, sostituzione del generatore di calore impianto termico in edifici esistenti, Fotovoltaico 9Kw. **Non si sono reperiti i certificati di abitabilità/agibilità per entrambe le porzioni di bifamiliare e neppure per il capannone-ricovero attrezzi.**

Inoltre in tutte le pratiche edilizia riguardanti il capannone-ricovero attrezzi lo stesso, è a **destinazione di annesso rustico**; per l'unità D non è stata reperita alcuna pratica edilizia; DESTINAZIONE URBANISTICA: per la destinazione urbanistica dei terreni si rinvia alla perizia e ai C.D.U. allegati alla stessa.

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 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.

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,

www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it,

www.astegiudiziarie.it e www.pvp.giustizia.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.

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.

Legnaro, 9 luglio 2025

Notaio Dott.ssa Alessia Callegari

