

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PADOVAASTE
GIUDIZIARIE®**Esecuzione Immobiliare: 88/2024**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Mario Caracciolo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**AVVISO DI VENDITA****DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Mario Caracciolo, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Padova, 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 1 maggio 2024:

➤ Vista l'ordinanza in data 19 novembre 2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 88/2024;

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

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA****TELEMATICA****II ESPERIMENTO**

del bene immobiliare così descritto:

Lotto Unico - piena proprietà di fabbricato unifamiliare sito in **Comune di Camposampiero (PD)**, Via Albarella n. 25/B, fronteggiante l'argine del corso

d'acqua "Muson Vecchio" e, precisamente, abitazione singola così disposta: al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

piano terra, adibito a zona giorno, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia e camera; al piano primo (*soffitta altezza media ml. 2,40*), impropriamente adibito a zona notte, suddiviso in tre camere e bagno; viene compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza di catastali mq. 1.235, per una superficie commerciale complessiva di mq. 132; il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11, partic. 471, Via Albarella n. 25, piano T, cat. A/3, cl. 1, Consistenza vani 5, Superficie Catastale totale: 115 mq., Totale escluse aree scoperte: 96 mq., R. C. Euro 348,61;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CAMPOSAMPIERO, Fg. 11, partic. 471 di ha 00.06.33, ente urbano;

partic. 485 di ha 00.04.80, semin arbor cl. 02, RD 3,81, RA 2,48;

partic. 494 di ha 00.01.22, prato cl. 03, RD 0,34, RA 0,25;

Confini: a nord partic. 60, ad est partic. 484, a sud scolo.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 117.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 87.750,00).

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 **22 gennaio 2026**, con inizio 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 Euro 1.000,00.

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.garavirtuale.it

(Gruppo Edicom 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 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 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 "GRUPPO EDICOM SPA" avente il seguente IBAN IT 02 A 03268

12000 052914015770, specificando nella causale **"Tribunale di Padova, E.I.**

88/2024";

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 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 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 congruaggio,

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 del Dott. Fuochi in data 10.10.2024, da cui risulta, **tra l'altro, che l'accesso avviene tramite "ponticello privato" della portata massima di 10 q.li (verifica statica da eseguire);**

risultano inoltre, difformità urbanistiche/catastali i cui costi di regolarizzazione sono stati detratti; 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 e

all'atto di provenienza, donazione, in data 19.7.2006, rep. 2591 del Notaio Roberta

Cardarelli di Padova, trascritto a Padova l'1.8.2006 ai nn. 44609/24756, da cui

risulta che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore

al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state

oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: concessione edilizia in sanatoria

del 31.8.2006 prot. 21741/04; permesso di costruire per ristrutturazione del

5.9.2006 prot. 5242/05; risulta presentata richiesta di agibilità in data 7.8.2009

prot. 12753/09 a cui è seguita richiesta di integrazione documentazione non

integralmente prodotta; pertanto l'immobile è privo del certificato di agibilità.

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@aepnnotai.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.astemobili.it,
www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.asteanunci.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.aepnnotai.it o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Padova, **24 SET. 2025**

Notaio Dott. Mario Caracciolo



