



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 457/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Marco Razzino

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Marco Razzino, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione in data 1 febbraio 2023:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 457/2021 e la successiva ordinanza integrativa e modificativa del 23 novembre 2023;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA
ESPERIMENTO DI VENDITA N. 4**

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO N. 5

Diritto venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Campodarsego (PD), Via Panigale n. 3

Qualità: porzione di una villa a tre livelli: piano 1 sottoterra, piano terra e primo piano oltre ad un terreno costituente il giardino che cinge a nord, est ed ovest la villa prolungandosi ad ovest fino alla recinzione su Via Panigale. Il bene in vendita comprende anche un edificio adibito a ricovero attrezzi agricoli e la striscia di terreno che da via Panigale realizza l'accesso carraio e pedonale al bene.



Composizione: al piano terra si trova un portico, la zona giorno con funzione di soggiorno-pranzo e un angolo cottura con affaccio sul giardino. Si accede al reparto notte, al piano rialzato, mediante una scala interna. Esso è contraddistinto da un disimpegno su cui affacciano in senso orario: un bagno grande finestrato, una camera doppia, un locale guardaroba, un bagno finestrato più piccolo ed infine una camera matrimoniale. Al piano interrato si trovano un ampio cantinato con ripostiglio nel sotto scala e altri due ripostigli, il primo adibito ad angolo cottura, il secondo a dispensa, oltre ad un disimpegno adibito a lavanderia con adiacente un altro ripostiglio e l'accesso ad un cavedio.

Fa parte del presente Lotto anche un edificio adibito a ricovero attrezzi agricoli.

L'ingresso alla proprietà avviene tramite la striscia di terreno (Mapp. 660) recintata sul fronte sud con muratura facciavista e con accesso carraio e pedonale in acciaio. Sul mappale 660 è stato trascritto un atto di costituzione di diritto reale a titolo gratuito a più proprietà.

L'unità è contornata perimetralmente da un giardino.

Totale superfici villa mq 217,74, totale superfici ad annesso rurale mq 62,30, totale superfici terreni mq 7.146,00.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune di Campodarsego (PD)

Foglio 6 (ex Sez b fg. 3), mappale 656, subalterno 4, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 9, Piano S1-T-1, superficie catastale 260 mq, rendita € 1.231,75

Foglio 6 (ex Sez b fg. 3), mappale 838, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 88 mq, Piano T, superficie catastale 167 mq, rendita € 209,06

Catasto Terreni: Comune di Campodarsego (PD)

Foglio 6, mappale 853, qualità Seminativo arbor., classe 2, consistenza 6.946 mq, R.D. € 55,65, R.A. € 35,87

Foglio 6, mappale 660, qualità Seminativo arbor., classe 2, consistenza 200 mq, R.D. € 1,60, R.A. € 1,03



Confini del lotto: Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 656: Nord mappale 838; Est mappale 658; Sud mappali 658 e 853; Ovest mappale 853; Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 838: Nord mappale 853; Est mappale 853; Sud mappale 656; Ovest mappale 853; Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 853: Nord mappale 133; Est mappale 315; Sud mappali 658, 730 e via Panigale; Ovest mappali 529,321, 235, 761, 678; Estratto di mappa N.C.T. fg.6 mapp. 660: Nord mappale 658 Est mappale 765; Sud via Panigale; Ovest mappale 730.

Occupazione: l'immobile è libero.

Regolarità edilizia catastale: irregolarità sanabili. Si rinvia alla perizia per ogni specifica sul punto.

Vincoli e oneri: - Verbale di separazione con assegnazione di casa coniugale del 12.03.2013 N. Rep. 3813/2013 avanti Tribunale di Padova trascritto in data 12.06.2013 ai nn. 18815/12615 a favore di soggetto terzo.

- Atto di vincolo avanti notaio Donato Cazzato di Camposampiero del 18.11.1983 Rep. 3804 trascritto in data 13.12.1983 ai nn. 24112/17808 a favore del Comune di Campodarsego Cod. Fisc. 80008910285.

- Atto unilaterale di obbligo edilizio avanti notaio Giovanni Tassitani Farfaglia di Camposampiero del 12.06.1992 Rep. 43890 trascritto in data 26.05.1992 ai nn. 13307/8928 a favore del Comune di Campodarsego Cod. Fisc. 80008910285.

- Atto amministrativo - concessione edilizia avanti notaio Giovanni Tassitani Farfaglia di Camposampiero del 15.10.1992 Rep. 44695 trascritto in data 29.10.1992 ai nn. 25442/17175 a favore del Comune di Campodarsego Cod. Fisc. 80008910285.

- Costituzione di vincolo di destinazione avanti notaio Roberto Paone di Camposampiero del 12.09.1996 Rep. 20534 trascritto in data 01.10.1996 ai nn. 21707/15338 a favore del Comune di Campodarsego Cod. Fisc. 80008910285.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito avanti notaio Giorgio Merone di Camposampiero del 05.04.2005 Rep. 144228/36922 trascritto in data 07.04.2005 ai nn. 15498/8740 a favore di soggetto terzo.

Si rinvia alla perizia per ogni specifica sul punto.



Al **PREZZO BASE** di € **166.400,00** (centosessantaseimilaquattrocento/00) come ribassato a seguito di precedenti esperimenti; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 124.800,00** (centoventiquattromilaottocento/00).

FISSA

Rilancio minimo nella misura di € 2.000,00 (duemila/00)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che si svolgerà telematicamente, la data del **4 MARZO 2025 alle ore 15.45**.

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 Gruppo Edicom S.p.A. www.garavirtuale.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 del DM 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 del 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;

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, che dovrà essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a “Esecuzione Immobiliare n. 457/2021 Tribunale di Padova” alle coordinate bancarie IBAN IT 32 F 08982 12100 03600 0001331. 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 corrente della Procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria Banca le tempistiche del bonifico.

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 determini 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. 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 accompagni 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..

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode/delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma VI, c.p.c. *ratione temporis* vigente. In difetto di tale istanza nel termine suddetto l'aggiudicatario conserverà comunque la facoltà di procedere con la liberazione del compendio immobiliare ai sensi degli art. 605 e segg. 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 redatta dall'Ing. Pierluigi Cristaldi in data 20 ottobre 2022, 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.

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 e ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita. 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 lo studio del Delegato Dott. Marco Razzino in Padova, Via Gozzi n. 24, Tel. 0425/27028 – indirizzo mail comlegis@comlegis.com, oppure **essere visionati e/o scaricati sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it e www.asteannunci.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, 4 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Razzino

