TRIBUNALE DI PADOVA

Causa di Divisione Immobiliare: 2082/2022

Giudice Istruttore: Dott.ssa Paola Rossi
Professionista Delegato: Dott.ssa Chiara Marchetto

A V V I S O D I V E N D I T A
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott.ssa Chiara Marchetto, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice Istruttore Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 16/10/2024:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. 2082/2022
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA - ESPERIMENTO 4°

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Ubicazione: Maserà di Padova (PD) Via Beccara n. 32 e n. 34 - Fraz. Bertipaglia
Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)
Descrizione: Edificio bifamiliare composto da due unità residenziali tricamere sviluppate l'una al piano primo e l'altra al piano secondo, entrambe della superficie netta calpestabile di mq. 108 circa. Entrambe le unità risultano così composte: ingresso, soggiorno, cucina con sala da pranzo, tre camere, bagno. Al piano primo sono presenti altresì dei terrazzini. Magazzino in corpo staccato costituito da un ampio vano destinato a ricovero per macchine agricole (di circa 75 mq) e da una serie di vani adibiti a spogliatoio con doccia, w.c. con lavatoio e cantina. All'esterno è presente anche un vano destinato a centrale termica. Ampio scoperto comune.
Identificazione Catastale
Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:
Foglio 13, Mappale 38, Sub 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie mq. 125, Piano T, Rendita Euro 451,90
Foglio 13, Mappale 38, Sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie mq.130, Piano 1, Rendita Euro 451,90
Foglio 13, Mappale 38, Sub 8, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq.108, Superficie mq. 121, Piano T, Rendita Euro 312,35
Foglio 13, Mappale 38, Sub 7, B.C.N.C. (scoperto comune ai sub. 2-3-8), Piano T

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:
Catasto Terreni - N.C.T.:
Foglio 13, Mappale 38, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 10, Superficie ca 02
Confini: il Lotto (C.T. fg. 13 part. 38) confina: a Nord: part. 422 (lotto edificato di altra proprietà), a Est: part. 173 (strada pubblica - via Beccara), a Sud: part. 64-398 (lotti edificati di altra proprietà), a Ovest: part. 422 (lotto edificato di altra proprietà). L'abitazione (C.F. fg 13 part. 38 sub. 2) confina con il sub. 7 (cortile) su tutti i lati. L'abitazione (C.F. fg 13 part. 38 sub. 3) confina con affaccio su cortile su tutti i lati. Il magazzino (C.F. fg. 13 part. 38 sub. 8) confina a Nord, a Sud e ad Est con il sub. 7 (cortile), e a Ovest con mapp. 422 (edificio in aderenza di altra proprietà).
Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: in relazione ad entrambi gli appartamenti in oggetto (mapp. 38 sub. 2 e mapp. 38 sub 3) sono presenti lievi difformità urbanistiche rispetto allo stato autorizzato, in particolare, le due logge in corrispondenza degli ingressi ai due appartamenti al piano terra ed al piano primo, risultano essere state chiuse entrambe tramite serramento vetrato di ingresso a formare due verande di ingresso e costituendo di fatto nuovo volume in ampliamento non autorizzato. Tali difformità non sono sanabili, risulta pertanto necessario procedere al ripristino della conformazione assentita. Si rimanda alla perizia di stima.
Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: - Atto giudiziario di Devoluzione al patrimonio dello stato ex art. 586 c.c trascritto ai nn. 28087/199747 RG/RP in data 25.07.2023; - Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di una fascia di terreno corrente sui mapp. 334 e 422, in prossimità dell'ingresso da via Beccara a favore dei mapp. 38 sub. 8, 2 e 3 per l'accesso con mezzi e personale idoneo alla pulizia periodica e relativa manutenzione dell'impianto di depurazione per lo smaltimento delle acque nere trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 23.07.2010 ai nn.ri. 16810/28921 RG/RP. Si rimanda alla perizia di stima.
Stato dell'immobile: Libero
Prezzo base: **Euro 179.200,00** 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 a Euro 134.400,00 per il Lotto Unico)**

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

20/01/2027 alle ore 15:30

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 per il LOTTO UNICO

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 **Astalegale.net spa (www.spazioaste.it)** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n.32/12;

2) All'offerta vanno allegati:

- una fotocopia del 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);
- 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);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di "comunione legale dei beni" o in regime di "unione civile o convivenza ex L. n. 76/2016" dovranno essere indicati anche i corrispondenti o del soggetto in regime di unione civile o convivenza, e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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, nonchè copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché, certificato o visura del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, effettuata tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **C.D. 2082/2022 Custode Dott.ssa Chiara Marchetto** alle coordinate bancarie **IBAN: IT83C0538712106000049648083** c/o Istituto BPER BANCA - agenzia di PADOVA VIA PONTE MOLINO 4. **Causale: Cauzione C.D. 2082/2022**

2022

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 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 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 D.M. n.32 del 2015). **Si precisa che, a pena di esclusione, la PEC di invio dell'offerta deve essere direttamente riconducibile all'offerente, così come deve essere direttamente riferibile/corrispondente allo stesso offerente anche la firma digitale.**

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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore **Astalegale.net spa (www.spazioaste.it)** 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 personalmente o in via telematica; 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 personalmente o in via telematica.
Le buste saranno aperte alla data e all’ora fissata alla presenza fisica o 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 purchè 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 di 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..
Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all’art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell’art. 22 D.Lgs 231/2007).
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/VI cpc.

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'Arch. Andrea Dondi Pinto in data 06/02/2018 integrata in data 12/09/2024 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 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.

Regime del trasferimento: la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonchè 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 il Delegato alla vendita esclusivamente previo appuntamento, (tel. 049652479 - e-mail procedure@studiotmv.it) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it - www.astegiudiziarie.it**

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) o mediante richiesta all'indirizzo *procedure@studiotmv.it* **entro e non oltre il 5 gennaio 2027**.

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, 13/10/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Chiara Marchetto