



**TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzione immobiliare: 246/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Claudia Carlassare

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Dott.ssa Claudia Carlassare, nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 21.06.2022 e successivamente prorogata

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 246/2020 RG. Es. Imm.
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA –**

**IV ESPERIMENTO**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO 3**

**Composto da:**

**A Diritto venduto:** piena ed esclusiva proprietà

**Ubicazione:** Cervarese Santa Croce (PD), via Boccalara n. 38

**Descrizione:** bene identificato in perizia come Lotto 2 - lotto di terreno facente parte, di fatto, di un giardino residenziale comune a più unità residenziali su bi-famigliare.

*"Il lotto 2 (particella 348) risulta di fatto già accorpata nel giardino del lotto 3 (particella 88)"* come evidenziato nell'integrazione del CTU Arch. Fabrizio Fontana del 16.03.2022.

**Descrizione catastale:**

Nceu, Cervarese Santa Croce (Pd) Via Boccalara, SNC, Piano T, foglio 9, mappale 348, cat. F/1

insistente sul terreno censito al: Nct, Cervarese Santa Croce (Pd), foglio 9, mappale 348, di are 1 e ca 36, Ente Urbano.

**Confini:**

L'intera particella confina ai terreni (in giro orario da nord) con: strada comunale Via Boccalara, particelle 88 e 87.

**Regolarità catastale e edilizia:** si rinvia alla perizia di stima e integrazioni redatte dal CTU Arch. Fabrizio Fontana

**Stato dell'immobile:** occupato dal debitore

**B Diritto venduto:** piena ed esclusiva proprietà

**Ubicazione:** Cervarese Santa Croce (PD), via Boccalara n. 36

**Descrizione:** bene identificato in perizia come Lotto 3 – appartamento con garage su fabbricato bifamigliare, oltre a proprietà sulle parti comuni costituite da piccola cantinola interrata e giardino.

**Descrizione catastale:** Nceu, Cervarese Santa Croce (Pd) Via Boccalara:

- Piano 1, foglio 9, mappale 88, sub 3, cat. A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 542,28;
- Piano T, foglio 9, mappale 88, sub 4, cat. C/6, Classe 2, consistenza 20 mq, rendita euro 35,12;

insistenti sul terreno censito al: Nct, Cervarese Santa Croce (Pd), foglio 9, mappale 88, di are 12 e ca 80, Ente Urbano.

**Confini:**

L'intera particella 88 confina ai terreni (in giro orario da nord) con: strada comunale via Boccalara, particelle 2, 350, 349 (lotto 04) e 348 (lotto 02).

**Regolarità catastale e edilizia:** si rinvia alla perizia di stima e integrazioni redatte dal CTU Arch. Fabrizio Fontana

**Stato dell'immobile:** occupato dal debitore

**C Diritto venduto:** quota di ½ di proprietà

**Ubicazione:** Cervarese Santa Croce (PD), via Boccalara n. 36

**Descrizione:** bene identificato in perizia come Lotto 4 – piazzale pavimentato con accesso da altro bene (lotto 01).

*"La comproprietà del lotto 04 (particella 349) coincide con la comproprietà del giardino e delle parti comuni su lotto 3 (particella 88)"* come evidenziato nell'integrazione del CTU Arch. Fabrizio Fontana del 16.03.2022.

**Descrizione catastale:**

Nceu, Cervarese Santa Croce (Pd) Via Boccalara, SNC, Piano T, foglio 9, mappale 349, cat. F/1

insistente sul terreno censito al: Nct, Cervarese Santa Croce (Pd), foglio 9, mappale 349, di are 2 e ca 5, Ente Urbano.

**Confini:**

L'intera particella confina ai terreni (in giro orario da nord) con: particelle 87 da cui trae accesso, 87, 350, 215 e 336.

**Regolarità catastale e edilizia:** si rinvia alla perizia di stima e integrazioni redatte dal CTU Arch. Fabrizio Fontana

**Stato dell'immobile:** occupato dal debitore

Il tutto (A+B+C) al PREZZO BASE di **€ 64.000,00=** 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 € 48.000,00=)**

Offerte in aumento: € 1.000,00 (mille/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 **26 giugno 2025 alle ore 15.00** che si svolgerà telematicamente.

**L'offerta telematica s'intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n. 32/2015 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, EDICOM FINANCE s.r.l., [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. 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 (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 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, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto intestato a "GRUPPO EDICOM s.p.a." avente **IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770** Causale: **CAUZIONE EI 246/2020- Lotto .....**;

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 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);

4) l'offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 DM 32/15.

#### **Disciplina della vendita**

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 della vendita, EDICOM FINANCE s.r.l., [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n. 5; 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 dell'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.

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).

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 cure 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 del CTU nominato, 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.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà 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, 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 lo studio del Delegato, Dott.ssa Claudia Carlassare, Studio Breda & Carlassare, sito in Padova – Galleria Berchet n. 4, recapito telefonico: 049/657904, indirizzo email: [procedure@breda-carlassare.it](mailto:procedure@breda-carlassare.it), e sui siti internet "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it",

“portaleaste.com”, “publicomonline.it”, “ fallcoaste.it”, “astegjudiziarie.it”,  
“asteannunci” nonché attraverso un’area dedicata sul sito tribunale-  
padova.giustizia.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, 18 marzo '25

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Claudia Carlassare

