



**TRIBUNALE DI PADOVA**

**CAUSA CIVILE n. 645/2024**

Giudice Istruttore: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Francesca Vomiero

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Vomiero, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in San Giorgio Delle Pertiche, nominato Professionista con delega alla vendita ai sensi dell'art. 786 c.p.c. dal Giudice Istruttore Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 30 aprile 2025.

➤ Vista l'ordinanza predetta con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della Causa Civile R.G. 645/2024.

➤ Visti gli artt. 600 e seguenti c.p.c.,

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA**

**TELEMATICA**

**I ESPERIMENTO**

del bene immobiliare così descritto:

**Lotto unico** - piena proprietà di complesso immobiliare, fronte strada, che si sviluppa

su due piani fuori terra, sito nel **Comune di Noventa Padovana (PD)**, Via Valmarana

n.20, così composto:

- **unità "A"** (*particella 880 sub. 4*) - al piano terra del fabbricato, a destinazione laboratorio artigianale con magazzino al piano interrato per una superficie commerciale di mq 185;

- **unità "B"** (*particella 880 sub. 6*) - appartamento al piano primo del fabbricato, composto da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due poggiali, per una superficie commerciale di mq. 193;

- **unità "C"** (*particella 880 sub 5*) - appartamento sempre al piano primo, accessibile da una scala posta sul prospetto ad ovest del fabbricato, costituito da cucina, soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due poggiali per una superficie commerciale mq. 146;

- **unità "D"** (*particella 880 sub. 9*) - capannone artigianale, posto sul retro del fabbricato principale, per una superficie commerciale di mq. 312.

Il tutto insistente su un'area coperta e scoperta esclusiva pertinenziale di mq. 1.605 ed avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI NOVENTA PADOVANA, Fg. 2,**  
**partic. 880 sub 4**, Via Valmarana n. 20, piano S1-T, cat. C/3, cl. 1, Superficie Catastale totale: 295 mq., R. C. Euro 551,32;

**partic. 880 sub 5**, Via Valmarana n. 20, piano 1, cat. A/2, cl. 2, Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale: 128 mq., Totale escluse aree scoperte: 121 mq., R. C. Euro 697,22;

**partic. 880 sub 6**, Via Valmarana n. 20, piano 1, cat. A/2, cl. 2, Consistenza vani 7, Superficie Catastale totale: 147 mq., Totale escluse aree scoperte: 142 mq., R. C. Euro 813,42;

**partic. 880 sub 9**, Via Valmarana n. 20, piano T, cat. C/3, cl. 1, Superficie Catastale totale: 250 mq., R. C. Euro 421,17;

**partic. 880 sub 7**, Via Valmarana n. 20, piano T b.c.n.c.

**partic. 880 sub 8**, Via Valmarana n. 20, piano T, b.c.n.c. (cortile)

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI NOVENTA PADOVANA, Fg. 2,**

**partic. 880** di ha 00.16.05, ente urbano;

Confini: a nord partic. 517 e 972, a est partic. 518, ad ovest partic. 911, 202 e 418.

**Si segnalano le seguenti formalità** eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Uff.

Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **pignoramento** trascritto con formalità del 26.2.2020 ai NN. 7097/4653 formalità per la quale verrà ordinata la cancellazione dal Giudice Delegato dell'Esecuzione n.

62/2020, da cui è scaturita la presente causa civile dopo la riassunzione della stessa procedura; •

- **domanda giudiziale** relativa a riduzione disposizione testamentaria in data 29.7.2013 ai nn. 23853/15977 e conseguente **domanda giudiziale di divisione**

giudiziale trascritta in data 29.7.2013 ai nn. 23854/15978, per la quale la parte attrice

con atto in data 3.3.2022 rep. 3785 del Notaio Sara Gottardo di Stra, trascritto a Padova il 7.3.2022 ai nn. 8689/5803, ha puramente e semplicemente accettato

l'eredità devoluta per testamento oggetto di impugnazione;

- **domanda giudiziale** di impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori in data 28.4.2021 ai nn. 17630/11425, per la quale il tribunale di Padova con ordinanza

rep. n. 2976/2021 in data 28.7.2021, al solo scopo di permettere il soddisfacimento fino alla concorrenza del proprio credito, ha autorizzato la parte creditrice ad accettare

l'eredità in nome e luogo del rinunziante;

- **domanda giudiziale** trascritta in data 19.2.2024 ai nn. 6027/4177, relativa all'ordinanza introduttiva del presente giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 545.000,00** come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 408.750,00).

**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 **13 novembre 2025**, con inizio alle **ore 10:00**, che si svolgerà presso **la Sala aste dell'A.P.E.P. di Padova**, a Padova in via Piccinato n. 9/4.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente (**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 feriale antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte**);

**FISSA**

**Rilancio minimo** nella misura di Euro 3.000,00.

**DETERMINA**

**Le seguenti modalità di presentazione per le 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) 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

affidente 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 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 (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, C.C.**

**645/2024"**;

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](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 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 presenziare

in via telematica nel giorno e nell'ora indicati, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore "Zucchetti S.p.A. - Fallco Aste" 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 caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.

Le offerte telematiche saranno vagliate all'ora fissata alla presenza telematica degli offerenti; in caso di un'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 istanze 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 fra 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 maggior 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 dedotta la cauzione, 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 inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c.

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'ing. Bonanno in data 8.4.2022 e successive integrazioni in data 9.6.2022, 11.7.2022, 24.10.20224 e nella perizia dell'arch. Fontana in data 11.1.2025, da cui **risultano delle difformità urbanistiche**, inoltre si precisa:

l'unità "A" **risulta locata** con contratto opponibile scadente il 14.2.2029, salvo disdetta; per le unità "B" e "D" è in corso la liberazione; l'unità "C" risulta libera; 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, da cui risulta che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967; e specificamente, quanto alle: **unità A - unità B - unità C**: C.E. n. 273 in data 25/11/1959; autorizzazione di abitabilità n. 273 in data 25/3/1960; C.E. n. 2166 in data 19/07/1984 per ampliamento di un edificio ad uso artigianale; C.E. n. 2331 in data 19/2/1985 per variante in corso d'opera alla concessione n. 2166; variante alla C.E. n. 2166 del 23/8/1990 per ampliamento edificio artigianale; permesso di agibilità prot. n.4374 (limitatamente al primo piano ad uso deposito - magazzino) in data 30/9/1991; C.E. n. 3351 del 20/12/1991 per ristrutturazione parziale con cambio di destinazione d'uso al piano primo del fabbricato esistente; permesso di agibilità alla C.E. n. 3351 prot. 4314/92 in data 18/6/1992; permesso di agibilità prot. 2999 in data 26/7/1993 (limitatamente ai locali non ancora dichiarati agibili al piano terra); **unità D**: licenza di costruzione n. 1357 in data 10/2/1970 per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino; permesso di agibilità per costruzione ad attività industriale o commerciale n. 1357 in data 29/3/1971.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed 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 del trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.**

**Gli immobili vengono venduti liberi 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@apepnotai.it](mailto:info@apepnotai.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://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](http://www.tribunale.padova.it).

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito [www.apepnotai.it](http://www.apepnotai.it) o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.



San Giorgio Delle Pertiche, Lì 25 giugno 2025



Notaio Dott.ssa Francesca Vomiero

  


