



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 263/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Roberto Serra

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Roberto Serra, 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 21 gennaio 2023:

- Viste le ordinanze in data 17 dicembre 2024 e 2 dicembre 2025 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 263/2022;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICAII ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto Unico - piena proprietà di porzione di fabbricato a schiera sito in **Comune di Cittadella (PD)**, Via Confini di Onara n. 14/1 e, precisamente, abitazione in precarie condizioni disposta ai piani terra e primo con vari annessi in distacco



ad uso deposito, magazzino e ricovero attrezzi anch'essi in

precarie condizioni, il tutto insistente su area coperta e

scoperta di pertinenza di catastali mq. 942 per una superfi-

cie commerciale complessiva di mq. 288 ed avente la seguente

descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CITTADELLA, Fg. 40,

partic. 23, Via Confini DI Onara, piano T-1, cat. A/3, cl. 1,

Consistenza vani 9,5, Superficie Catastale totale: 230 mq.,

Totale escluse aree scoperte: 227 mq., R. C. Euro 735,95;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CITTADELLA, Fg. 40,

partic. 23 di ha 00.09.42, ente urbano;

Confini: a nord strada, ad est partic. 24, a sud partic. 425.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 45.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE

OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL

PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 33.750,00).

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più of-

ferenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del **26 marzo**

2026, con inizio alle ore 14:15, che si svolgerà telematica-

mente.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata

ai sensi dell'art.14 D.M. n.32/15 se, dopo l'invio, la ricevu-

ta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certifi-

cata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore

12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame del-

FISSA

Rilancio minimo nella misura di Euro 1.000,00.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche

che 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.spazioaste.it

(Astalegale.net 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 (salvo 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 in-



bilitato, 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 **20% del prezzo offerto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a

"ASTALEGAL.NET S.P.A." avente il seguente IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, specificando nella causale "**Tribunale di**

Padova, E.I. 263/2022";

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 certifica-
ta attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rila-
sciato le credenziali di accesso previa identificazione del
richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sot-
toscrizione 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.dg-
sia@giustiziacer.it, con la precisazione che:

l'offerta si intende depositata nel momento in cui vie-
ne generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da par-
te del gestore di posta elettronica certificata del Ministero
della Giustizia;

l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovu-
to 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 previ-
ste 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'offe-
rente è tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per

partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presenta-

zione 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 formula-
ta dall'offerente non presente in via telematica.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla pre-
senza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pa-

ri 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 condi-
zione 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 pos-

sibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova ven-

dita. Qualora siano state presentate due o più offerte di ac-

quisto, 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 supe-

riore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualo-

ra gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il

bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazio-

ne, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i

criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto deter-

mina 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'aggiu-

dicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conse-

guenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e

salvo conguaglio, dal Delegato: esso dovrà essere versato pri-

ma 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 corri-

spondente 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 sa-

rà 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 ga-

ra 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 de-

scritto nella perizia dell'Arch. Pavoni in data 3.5.2023, da

cui si segnala la presenza di cemento di amianto nelle coper-

tura degli annessi, il cui costo di smaltimento è stato de-

tratto dal prezzo di vendita; inoltre parte dell'area scoper-

ta è gravata da servitù di passaggio a favore delle proprietà

limitrofe; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ra-

gioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a cor-

po e non a misura; eventuali differenze di misura non potran-



no dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del

prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concer-

nenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguente-

mente 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 leg-

gi 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, inden-

nità 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 so-

pra citata, da cui risulta che la costruzione del fabbricato

di cui fa parte la porzione in oggetto e degli annessi è sta-

ta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le mo-

difiche successivamente apportate sono state oggetto dei se-

guenti provvedimenti autorizzativi: autorizzazione edilizia

prot. 8339 del 24.5.1984.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa ur-

banistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove con-

sentito 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 gene-

rali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catasta-
le.

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@apepnotai.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.astalegal.net,

www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonli

giustizia.it.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito www.tri-bunale.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.apepnotai.it o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Padova, 12/12/2025

Notaio Dott. Roberto Serra

Roberto Serra

