



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 346/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Valentina Chiapparino

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Chiapparino, 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. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 23 dicembre 2024.

➤ Vista l'ordinanza in data 11 giugno 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 346/2024.

➤ Visti gli artt. 569 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 unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Ontano", sito in **Comune di Padova**, via Bernardo Gonzati n. 3/7 e precisamente trattasi di un appartamento al terzo piano, prospetto sui lati sud, est e ovest, con pertinenziali vano lavanderia e autorimessa al piano terra, per una superficie commerciale complessiva di mq. 131, aventi la





seguente descrizione catastale:



CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 141,

partic. 347 sub 23, Via Bernardo Gonzati n. 3, piano T-3, z.c. 2, cat. A/2, cl. 4,

Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale: 115 mq., Totale escluse aree scoperte:

107 mq., R. C. Euro 1.100,05;

partic. 347 sub 11, Via Bernardo Gonzati n. 3, piano T, z.c. 2, cat. C/6, cl. 7,

Consistenza mq. 17, Superficie Catastale totale: 17 mq., R. C. Euro 77,26;



con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del

c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza del condominio descritta

in C.T. Fg. 141, partic. 347 di mq. 690 E.U.

Confini: dell'appartamento: a nord vano scala e altra unità, ad est, sud e ovest

prospetto su scoperto; del garage: a nord e sud altre unità, ad ovest scoperto comune;

del vano lavandereia: a nord vano scale, ad est c.t. comune, a sud scoperto comune.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 175.000,00 come da stima.



SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO

AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO

131.250,00).

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 **5 febbraio 2026**, con inizio alle **ore 15:00**, 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 2.000,00.



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 www.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie In linea 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 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



"ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A." avente il seguente IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I.**

346/2024";

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

- 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 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



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..



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'Arch. Caputo in data 7.5.2025,

da cui risultano alcune difformità sanabili, 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 di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 (Licenza di Costruzione fabbricato Reg. n.

827 Prot. 40556 del 7/12/1965 - Autorizzazione per Abitabilità n. 227 Prot. n. 22477

del 7/06/1966). Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei





seguenti provvedimenti autorizzativi: Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 0012959



Prot. n. 21856 del 6/06/1988.

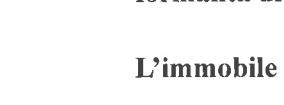
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.



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.



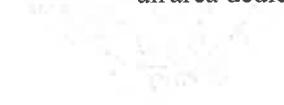
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



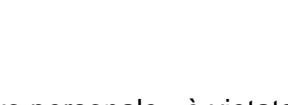
Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, indirizzo mail info@apepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it, www.astejudiziarie.it e 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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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, sette ottobre duemilaventicinque.



Notaio Dott.ssa Valentina Chiapparino



