



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 362/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Gianpiero Luca

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Gianpiero Luca, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Abano Terme, 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 14 gennaio 2024:

➤ Viste le ordinanze in data 10 settembre 2024 e 22 giugno 2025 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 362/2023;

➤ Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELE-
MATICA**

II ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto Unico - piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Lotto 21" sito in **Comune di Veggiano (PD)**, via San Francesco n. 5 e precisamente appartamento al piano secondo, esposizione lati sud e ed

ovest e garage al piano terra, il primo da est, della superficie commerciale complessiva di mq. 100, aventi la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI VEGGIANO, Fg. 6,

partic. 255 sub 7, Via San Francesco, piano 2, cat. A/2, cl. 1, Consistenza vani 5,

Superficie Catastale totale: 83 mq., Totale escluse aree scoperte: 80 mq., R. C. Euro 387,34;

partic. 255 sub 9, Via San Francesco, piano T, cat. C/6, cl. 2, Consistenza mq. 24,

Superficie Catastale totale: 30 mq., R. C. Euro 42,14;

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. 6, partic. 255 di mq. 937 e.u..

scritta in C.T. Fg. 6, partic. 255 di mq. 937 e.u..

> All'unità in oggetto compete altresì, l'uso esclusivo del posto auto ricavato

sullo scoperto comune e individuato con il **n. 2** nella planimetria allegata all'atto di

provenienza in data 11.9.2007 rep. 18282 del Notaio Silva di Rubano, trascritto a

Padova in data 17.9.2007 ai nn. 49500/25850.

Confini: dell'appartamento: a nord sub 6, ad est vano scala e sub 8, a sud e ovest

prospetto su scoperto; del garage: a nord vano scala, ad est e sud scoperto comune.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 98.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE

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

PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 73.500,00).

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 **6 novembre 2025**, con inizio alle **ore 10:00**, che si svolgerà telematicamente.

maticamente.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi del-

l'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.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDI-

TA 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 (Zuc-

chetti 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 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 (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

mentale del prezzo);

mento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

mento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

mento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

mento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

mento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

mento 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;

lasciata 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,

E.I. 362/2023";

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, 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 presentarsi 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.

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.

dicazione 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 l'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 congruaggio,

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

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..

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. Mara Zanotto in data

13.05.2024, 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 di stima sopra citata, da

cui risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in

www.astegiudiziarie.it e www.pvp.giustizia.it.

forza di concessione edilizia permesso di costruire n. 57/05 prot. 10867 prat.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso

91/2005 del 15.11.2005; domanda di Abitabilità prot. 49/2007 il 17.04.2007 da ri-

un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.it.

tenersi rilasciata per la maturazione dei termini di legge per la formulazione del si-
lenzio assenso.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compen-

dio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'ag-

immobili posti in vendita.

giudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito

28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giu-

Form presente all'interno del sito www.aepnotai.it o nel PVP. Presso la sede del-

gno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria

l'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Abano Terme, 3 luglio 2025

**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'esecu-

zione 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 spe-

se 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 as-

sunte ed effettuate presso la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via

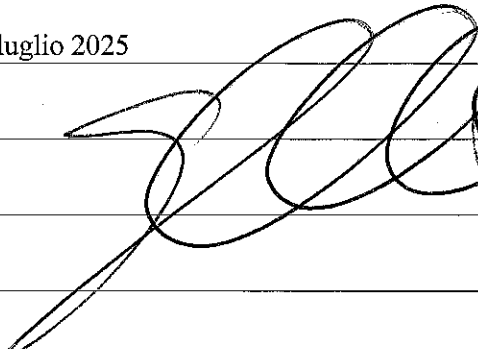
Tommaso n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, in-

dirizzo mail info@aepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti si-

ti 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,


Giampaolo Inca, Notaio

