



ELENA BRESSAN  
Notaio



## TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 563/2007 p.u. 646/07-303/10-352/12

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Elena Bressan



## AVVISO DI VENDITA

### DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Elena Bressan, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Di-

stretto di Padova, con sede in Conselve, 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 5 gennaio 2009.

➤ Viste le ordinanze in data 5 gennaio 2009, 9 novembre 2012 e 25 settembre 2013 e 21 maggio 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 563/2007, p.u. 646/07-303/10-352/12;

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

### FISSA

### LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

### II ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

**Lotto 3 (già Lotto 2/C)** - piena proprietà di villa singola di due piani fuori terra di commerciali mq. 302 ca. con scoperto esclusivo di commerciali mq. 598 ca. ed adiacente terreno di proprietà, coltivato ad ulivi di catastali mq. 2.429, il tutto sito in Comune di Galzignano Terme (PD), via L. Benedetti n. 27, avente la seguente



descrizione catastale:

### CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI GALZIGNANO TERME, Fg. 3,

partic. 1355, Via Libero Benedetti n. 13, piano T-1, cat. A/7, cl. U, Consistenza va-

ni 9, Superficie Catastale totale: 282 mq., Totale escluse aree scoperte: 276 mq., R.

C. Euro 999,34;

la sottostante e circostante area coperta e scoperta di pertinenza è distinta al cata-

sto terreni del medesimo Comune al **foglio n. 3** con la **partic. 1355** di are 7.58 E.U;

- l'adiacente terreno risulta avere la seguente descrizione catastale:

### CATASTO TERRENI

#### COMUNE DI GALZIGNANO TERME: Fg. 3,

partic. 1354 di ha 00.24.29, vigneto cl. 03, RD 19,44, RA 11,92;

con l'avvertenza che parte della particella 1354 è destinata a strada pubblica;

- **quota di 3/5 (tre quinti) (quota pignorata)** di piena proprietà dell'adiacente area,

destinata a strada pubblica, avente la seguente descrizione catastale:

### CATASTO TERRENI

#### COMUNE DI GALZIGNANO TERME: Fg. 3,

partic. 981, ha. 0.02.85, RD Euro 2,28, RA Euro 1,40

Confini: a nord strada vicinale, ad est partic. 981 e via L. Benedetti, a sud partic.

682 tutte del C.T. e via delle Due Mure.

### VALORE A BASE D'ASTA: EURO 384.000,00.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FI-

NO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI

AD EURO 288.000,00)

### 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 **2 dicembre 2025**, con inizio alle **ore 10:00**, 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](http://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:

- documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
- dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 affrente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti;
- 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. 563/2007, Lotto n. "**";

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 attestati 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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 of-

ferenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiu-

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 inferio-

re al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizio-

ne che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In

assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudica-

re il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di con-

seguire 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 an-

che in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con ag-

giudicazione 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'offer-

ta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di mag-

giore 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 preferi-

ta 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 sussentro, 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 per-

derà 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'ing. Cristaldi in data

29.8.2008, integrata in data 12.3.2025, da cui risultano delle difformità urban-

istiche, 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 ven-

dita 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 im-

piani alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno prece-

dente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se oc-

culti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risar-



cimento, 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 (nulla osta del 30.11.1965); in data 6.11.1968 prot.

3848 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 23.1.2025, risulta che le particelle 1354 e 981, secondo le previsioni del piano degli interventi vigente, ricadono in Z.O. "E" aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; vincolo forestale idrogeologico. Gli immobili ricadono all'interno del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei.

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 as-

sunite 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, in-

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

ti 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),

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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).

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compen-  
dio 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](http://www.apepnotai.it) o nel PVP. Presso la sede del-  
l'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Conselve, 16 luglio 2025

Notaio Dott.ssa Elena Bressan

