



NICOLETTA SPINA
NOTAIO

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 70/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Nicoletta Spina

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Nicoletta Spina, 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 11 ottobre 2024:

> Vista l'ordinanza in data 8 aprile 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 70/2024;

> 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 Unico - piena proprietà di fabbricato bifamiliare sito in **Comune di Arzergrande (PD)**, Via Monte Grappa nn. 18/1 e 18/2 e precisamente consta di: due unità immobiliari fra loro collegate, con scoperto esclusivo, di cui la prima, più piccola, occupa il lato sud-ovest al piano terra con ripostiglio al piano sottotetto (piano primo) e con portico al piano terra; la seconda, più grande, (sub 3 classata catastalmente come F3 - unità in corso di costruzione), si sviluppa ai piani

interrato, terra-rialzato e sottotetto (mansarda); un locale magazzino in distacco ad un solo piano fuori terra, parzialmente crollato con scoperto esclusivo; il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 315 ed avente la seguente descrizione catastale: -----

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI ARZERGRANDE, Fg. 7, -----

partic. 533 sub 4, Via Monte Grappa n. 18, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale totale: 75 mq., Totale escluse aree scoperte: 71 mq., R. C. Euro 268,56; -----

partic. 533 sub 3, Via Monte Grappa n. 18, piano T-S1, cat. F/3; -----

partic. 533 sub. 1, Via Monte Grappa n. 18, piano T, b.c.n.c. (cortile); -----

partic. 573, Via Monte Grappa n. SNC, piano T, cat. C/2, cl. 1, Superficie Catastale totale: 91 mq., R. C. Euro 37,19; -----

CATASTO TERRENI, COMUNE DI ARZERGRANDE, Fg. 7, -----

partic. 573 di ha 00.05.10, ente urbano; -----

partic. 533 di ha 00.21.20, ente urbano; -----

Confini: a nord partic. 419, ad est strada, a sud partic. 636 e 635. -----

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 196.000,00 come ridotto a seguito di

precedente esperimento; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI

A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE

(OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 147.000,00). -----

----- **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 **24 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.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 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 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, E.I. 70/2024"**; -----

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, 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 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 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 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 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. Benetello in data

4.3.2025 da cui risultano delle **difformità urbanistiche/catastali** inoltre dovrà

essere completata la pratica urbanistica/catastale relativa all'unità sub 3, i cui

costi sono stati detratti dal prezzo di base d'asta; 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 in oggetto è stato edificato in forza di permesso di costruire in data 7.5.1992 n. 2058 e successiva variante n. 2314 del 17.1.1995 protocollo 7060/94, D.I.A. n. 9840 protocollo 3557/98 del 6.7.1998, D.I.A. 2006-04 protocollo 502/2006 del 24.1.2006 (demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente). Domanda di agibilità parziale (533 sub 4 ex sub 2) presentata in data 10.4.2008 n. 2314/A Prot. 2370 e rilasciata in data 27.5.2008; D.I.A. in data 29.9.2012 protocollo 5946 n. 068 e successive integrazioni. -----

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.astegiudiziarie.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.

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, 10 novembre 2025

Notaio Dott.ssa Nicoletta Spina