

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 87/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Dott.ssa Marianna Russo

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Marianna Russo, 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 Alessandra Pasqualetto con ordinanza del 15 aprile 2025.

➤ Vista l'ordinanza in data 26 novembre 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G.

Es. Imm. 87/2025.

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

FISSALA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONATELEMATICAIESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto Unico - piena proprietà di edificio unifamiliare, sito in **Comune di Albignasego (PD)**, via Cesare Battisti n. 46/A, e precisamente consiste in un villino sviluppato su tre piani fuori terra, con portico e terrazza soprastante, garage al piano terra e cortile esclusivo per una superficie commerciale di mq. 366; il tutto avente la seguente descrizione catastale:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
CATASIO PABBRICATI, COMUNE DI ALBIGNASEGO, Pg. 14

partic. 750 sub 4, Via Cesare Battisti n. 46/A, piano T12, cat. A/7, cl. 2,
Consistenza vani 10, Superficie Catastale totale: 324 mq., Totale escluse
aree scoperte: 309 mq., R. C. Euro 1.523,55;

partic. 750 sub 5, Via Cesare Battisti n. 46/A, piano T, cat. C/6, cl. 2,
Consistenza mq. 27, Superficie Catastale totale: 31 mq., R. C. Euro 71,12;
partic. 750 sub 3, Via Cesare Battisti n. 46/A, piano T, b.c.n.c. (giardino
comune ai sub 4 e 5);

CATASTO TERRENI, COMUNE DI ALBIGNASEGO, Fg. 14,

partic. 750 di ha 00.12.17, ente urbano;

Confini: a nord **partic. 223**, ad est **partic. 24, 123 e sub 2**, a sud **partic. 61 e sub 2**.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 350.000,00.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO
AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD
EURO 262.500,00).

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 **23 aprile 2026** 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 3.000,00.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la

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

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. 87/2025";

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

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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. Bronzato in data 8.10.2025 integrata in data 30.10.2025, da cui **risultano delle difformità urbanistiche/catastali** inoltre si precisa che l'accesso, come risulta dall'atto di provenienza in data 11.1.2010 rep. 101295 del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda, trascritto a Padova il 20.1.2010 ai nn. 2096/1228, **avviene da oltre un ventennio attraverso la confinante particella 61, di proprietà di terzi**; con tutte le eventuali pertinenze,

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 n. 48 in data 11.5.2009; DIA per variante pratica 951/2010 presentata il 17.1.2011; domanda di agibilità prot. 46019 in data 23.12.2010.

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 espressa esonerazione da parte dell'aggiudicatario.
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 13 gennaio 2016

Notaio Dott.ssa Marianna Russo

