TRIBUNALE DI PADOVA

Causa Civile n.: **1260/2014**

Giudice Istruttore: **dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Professionista Delegato: **dott. Remo Davì**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Remo Davì, delegato alla vendita ai sensi dell'art. 786 c.p.c. dal Giudice Istruttore con ordinanza del 18.10.2023 e successivo rinnovo del 30.3.2026:

- vista l'ordinanza predetta con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della Causa Civile R.G. n. 1260/2014;
- visti gli artt. 600 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

IN QUARTO ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE: piena proprietà di unità immobiliari facenti parte di fabbricato bifamiliare sito in Comune di Montagnana (PD), Via Luppia Alberi n. 244, e precisamente appartamento ai piani terra e primo; garage al piano terra per una superficie commerciale complessiva di mq. 214.

UBICAZIONE: Comune di Montagnana (PD), Via Luppia Alberi n. 244.

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

DESCRIZIONE CATASTALE: catasto fabbricati del Comune di Montagnana

- foglio 28, **partic. 126, sub. 8**, Via Luppia Alberi n. 246, piano T-1, cat. A/3, cl.

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

2, consistenza vani 7,5 Superficie Catastale totale: 183 mq., totale escluse aree scoperte: 181 mq., R.C. Euro 522,91;

- foglio 28, **partic. 126, sub. 10**, Via Luppia Alberi n. 246, piano T, cat. C/6, cl. 3 Superficie Catastale totale: 58 mq., consistenza mq. 51, R.C. Euro 94,82;

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 fabbricato descritta in C.T. Fg. 28 partic. 126 E.U.

CONFINI: a nord e sud scoperto comune sub 6, ad est partic. 262 e prospetto su scoperto.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 72.000,00 (settantaduemila virgola zero zero) pari al prezzo della precedente asta così ridotto. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base e dunque **offerta minima pari ad Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila virgola zero zero)**.

Si segnalano le seguenti trascrizioni eseguite a Este:

- pignoramento trascritto con formalità dell'11.6.2009 ai nn. 3447/2140, la cui cancellazione sarà disposta dal Giudice dell'Esecuzione;
- domanda giudiziale trascritta il 10.4.2018 ai nn. 1983/1318 relativa all'ordinanza introduttiva del presente giudizio di divisione *ex* art. 600 c.p.c.;

FISSA

Il **rilancio minimo** nella misura di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

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 **22.12.2026,** con inizio alle **ore 14:00, che si svolgerà presso l'ufficio del Professionista Delegato in Padova via Trieste n. 1A**.

Le offerte analogiche dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente, mentre l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n. 32/2015 se, dopo

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

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.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE ANALOGICHE per la vendita senza incanto:

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita presso l'ufficio del Professionista Delegato in Padova - via Trieste n. 1A, tel. 049661510.

Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi).

L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **Professionista Delegato** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e **la data e l'ora** fissate per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido; il nome del professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.; la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Professionista Delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

2) l'offerta analogica dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento d'identità, in corso di validità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati copia del documento d'identità, in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato un certificato o una visura del registro delle imprese aggiornata, di data non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri, nonché copia del documento di identità, in corso di validità, di chi sottoscrive l'offerta; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero il numero della causa civile e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto nel prosieguo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

3) all'offerta dovrà essere allegata:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità, in corso di validità e del codice fiscale;
- offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità, in corso di validità e del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta, nonché un certificato o visura del Registro delle Imprese, non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova, c.c. n. 1260/2014**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.

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 Inlinea S.p.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/2015;

2) all'offerta vanno allegati:

- documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale 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 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

- 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);
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato o visura del registro delle imprese aggiornata, di data non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri, nonché copia del documento di identità, in corso di validità, di chi sottoscrive l'offerta;
- 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;
- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." avente il seguente IBAN: IT 93 B 03268 22300 0528 49400440, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, Causa Civile n. 1260/2014**". SI PRECISA CHE SARANNO CONSIDERATE VALIDE SOLO LE OFFERTE PER LE QUALI, AL MOMENTO DI APERTURA DELLA GARA, LA SOMMA VERSATA A TITOLO DI CAUZIONE RISULTERÀ EFFETTIVAMENTE DISPONIBILE SUL CONTO DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, CON ONERE QUINDI A CARICO DELL'OFFERENTE DI VERIFICARE CON

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

LA PROPRIA BANCA LE TEMPISTICHE DEL BONIFICO;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere: *a)* sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di 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 DM n. 32 del 2015, 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 DPR n. 68 del 2005;
  - 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 DM n. 32 del 2015);

3) l'offerta ed 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);

nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

opera l'art.15 D.M. n. 32/2015.

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 il giorno e l'ora sopra indicati o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita "*www.astetelematiche.it*" secondo quanto disposto dell'art. 16 del D.M. n. 32 del 2015. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o in via telematica, in base ai criteri indicati nel prosieguo; 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 personalmente o in via telematica.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza fisica o 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.

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

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, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine non prorogabile di 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 presenza 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 di stima del geom. Bernardi

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

Simone datata 1.02.2016, da cui risultano delle difformità urbanistiche/catastali, 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 degli eventuali terreni, 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. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: autorizzazione prot. 6903 del 20/9/1979; C.E. a sanatoria n. 4776/86 del 20/6/1995; autorizzazione prot. 15042 del 2/12/1991; C.E. 2352/95 del 13/3/1995.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

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 dell'**A.P.E.P.**, a Padova in Via N. Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, indirizzo e-mail info@apepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: "*immobiliare.it*"; *"idealista.it"; "astalegale.net"; "asteimmobili.it"; "portaleaste.com"; "publicomonline.it"*; *"fallcoaste.it"; "astegiudiziarie.it" e "asteannunci.it"*, nonché sul "Portale delle vendite pubbliche".

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito *www.tribunale.padova.it*

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito www.apepnotai.it o nel P.V.P.

Padova, 18 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Remo Davì

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e