



TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: 255 \ 2023**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Avv. Mattia Gasparin

**AVVISO DI VENDITA  
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Mattia Gasparin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 23-11-2024:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 255\2023
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA  
TELEMATICA**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

UBICAZIONE: via Guglielmo Marconi n° 9 in Comune di Padova, quartiere Città Giardino.

QUALITA' appartamento e garage.

DESCRIZIONE CATASTALE:

N.C.E.U. del Comune di Padova, foglio 124, particella 245:

- subalterno 9, categoria C/6, consistenza 11 m2, superficie catastale totale 11 m2, rendita € 79,53;

- subalterno 11, categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 m2, rendita € 1.500,31;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Padova, foglio 124, particella 245, ente urbano di are 07.60.

**PROVENIENZA:** atto di donazione in data 24.02.2006, rep. n° 69.473 del notaio Salvatore La Rosa di Padova, trascritto a Padova in data 28.02.2006 ai nn° 10.554/5.826  
**(vedasi avvertenze indicate in “condizioni di vendita”)**

**Prezzo base € 231.000,00 (duecentotrentunmila)** sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo fino al limite del 75% del prezzo base **e quindi con offerta minima pari a € 173.250,00 (centosettantatremiladuecentocinquanta)**

**Rilancio € 1.000,00**

#### **FISSA**

La vendita sincrona telematica per la data del **12 Marzo 2025 ore 14.30.**

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, e quindi entro il giorno 11-3-2025 **(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);**

#### **DETERMINA**

**Le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE TELEMATICHE per la vendita senza incanto:**

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.garavirtuale.it** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15; 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 della procedura, con onere

quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

1) All'offerta vanno allegati:

- a) se il soggetto offerente è persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale; se 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);
- b) 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;
- c) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché 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;
- d) 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;
- e) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- f) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Padova avente IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 causale "CAUZIONE E.I. 255\2023"
- g) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 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)

3) 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 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**).

4) 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).

5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.

### **Disciplina della vendita**

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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, Gruppo Edicom S.p.A. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) secondo quanto disposto dall'art.16 del DM 32\2015. 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 ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione. 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 il termine non prorogabile ma soggetto alla sospensione feriale dei termini 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 nel contratto di finanziamento, 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..

**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al custode delegato entro 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo prezzo. In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c..**

**In difetto di tale istanza l'aggiudicatario conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli articoli 605 e seg.ti 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 dell'ing. Marco Mazzei 1-7-2024 e successiva integrazione 23-9-2024, 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.

**Si segnala che il bene posto in vendita proviene da donazione e che, pertanto, potrebbe essere oggetto di evizione da parte dei legittimari che potranno agire in giudizio anche nei confronti dell'aggiudicatario, ed aggredire la**

**donazione ove eccedente la quota di disponibile, ex art.563 Codice Civile.**  
**Per tutelarsi da tale rischio è facilmente reperibile in commercio una polizza assicurativa così detta “donazione” ovvero “donativa”, che elimina i rischi per l’aggiudicatario.**

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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-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. 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 lo studio dell’avv.Mattia Gasparin in Padova Via del Risorgimento 36 che, a tal fine, potrà essere contattato al numero di telefono 3292142255 ovvero tramite mail all’indirizzo [info@mattiasgasparin.it](mailto:info@mattiasgasparin.it), nonché sui siti [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it), [portaleaste.com](http://portaleaste.com), [publicomline.it](http://publicomline.it), [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it) e [asteannunci.it](http://asteannunci.it) e [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.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 **previa obbligatoria** prenotazione tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** ove l’avviso di vendita verrà pure pubblicato.

Padova 25 Novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv.Mattia Gasparin



