



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 48/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott. Bruno Saglietti

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Bruno Saglietti, Notaio in Padova (PD), 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 25 maggio 2021.

➤ Vista l'ordinanza in data 5 novembre 2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 48/2021.

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

I ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

**Lotto 1** (nr. 9 lotti da l'"A" a l'"I" C.T.U. del 4.10.2024) - piena proprietà di complesso immobiliare al grezzo, sito in **Comune di Padova**, quartiere "Crocefisso", via Vettor Pisani n. 65, edificato sull'area coperta e scoperta pertinenziale individuata in C.T., al Fg. 185 con la partic. 906 (già partic. 906 e



1490) di mq. 4.534, composto da 9 unità abitative, disposte ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo con pertinenziali cortili esclusivi e n. 10 garages al piano primo sottostrada per una superficie commerciale complessiva di mq. 2041; il tutto avente la seguente descrizione catastale: -----

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 185,** -----

**partic. 906 sub 11,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1-T-1-2, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 12,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1-T 1-2, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 16,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1-T 1-2, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 17,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1-T 1-2, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 18,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1-T 1-2, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 21,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 22,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 23,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 24,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 25,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 26,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 27,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 28,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 29,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 30,** Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 35,** Via Vettor Pisani n. 65, piano T-2, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 37 (ex sub 14),** Via Sebastiano Venier n. SNC, piano T, cat. F/3; -

**partic. 906 sub 38 (ex sub 13),** Via Vettor Pisani n. SNC, piano S1-T 1-2, cat. F/3;

**partic. 906 sub 39 (ex sub 15),** Via Vettor Pisani n. SNC, piano S1-T 1-2, cat. F/3;

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del



fabbricato, così come elencate dall'art. 1117 e ss. del codice civile e dai titoli di provenienza, in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza descritta in C.T. Fg. 185, partic. 906 E.U. di mq. 4.534 derivante dalla fusione delle partic. 906 di mq. 3.465 e 1490 di mq. 1.069, giusta Tipo Mappale del 3/10/2024 Pratica n. PD0135341 in atti dal 3/10/2024. -----

- *Ai fini catastali, relativamente ai sub 37-38-39, si richiama la denuncia di variazione del 3/10/2024 Pratica n. PD0136196 in atti dal 4/10/2024 - ridefinizione di corte.* -----

Confini: a Nord via Vettor Pisani e sub 19, ad est partic. 204, a ovest sub 7 e 40. -

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 1.342.000,00.** -----

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 1.006.500,00) -----

**Lotto 10** (Lotto 1"L" C.T.U. del 4.10.2024) - piena proprietà di porzione immobiliare facente parte del complesso condominiale sito in **Comune di Padova**, quartiere "Crocefisso", con ingresso da via Vettor Pisani n. 67, edificato sull'area coperta e scoperta pertinenziale individuata in C.T., al Fg. 185 con la partic. 906 (già partic. 906 e 1490) di mq. 4.534 e precisamente l'abitazione, sull'angolo nord ovest del complesso, disposta ai piani terra, primo e secondo, quest'ultimo mansardato e al grezzo, con cortile esclusivo e n. 2 garages al piano primo sottostrada, per una superficie commerciale complessiva di mq. 319, avente la seguente descrizione catastale: -----

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 185,** -----

**partic. 906 sub 34**, Via Vettor Pisani n. 67, piano T-1-2, z.c. 2, cat. A/2, cl. 2,

Consistenza vani 14, Superficie Catastale totale: 320 mq., Totale escluse aree



scoperte: 286 mq., R. C. Euro 1.879,90; -----

**partic. 906 sub 32**, Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

**partic. 906 sub 33**, Via Vettor Pisani n. 65, piano S1, cat. F/3; -----

con la proporzionale quota di proprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato, così come elencate dall'art. 1117 e ss. del codice civile e dai titoli di provenienza, in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza descritta in C.T. Fg. 185, partic. 906 E.U. di mq. 4.534 derivante dalla fusione delle partic. 906 di mq. 3.465 e 1490 di mq. 1.069, giusta Tipo Mappale del 3/10/2024 Pratica n. PD0135341 in atti dal 3/10/2024. -----

Confini: a nord via V. Pisani, ad ovest sub 40, a sud sub 11. -----

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 294.000,00** come da stima. -----

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 220.500,00) -----

**Lotto 11** (Lotto 2 C.T.U. del 4.10.2024) - piena proprietà di porzione immobiliare facente parte del complesso condominiale sito in **Comune di Padova**, quartiere "Crocefisso", con ingresso da via Sebastiano Venier n. 103 - 105, edificato sull'area coperta e scoperta pertinenziale individuata in C.T., al Fg. 185 con la partic. 906 (già partic. 906 e 1490) di mq. 4.534 e precisamente l'abitazione con piscina, sul lato ovest del complesso, disposta ai piani primo sottostrada, terra e primo con ampio scoperto esclusivo adibito a giardino e garage al piano primo sottostrada, per una superficie commerciale complessiva di mq. 540, avente la seguente descrizione catastale: -----

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 185,** -----

**partic. 906 sub 7**, Via Sebastiano Venier n. 103, piano S1-T-1, z.c. 2, cat. A/7, cl.



5, Consistenza vani 13,5, Superficie Catastale totale: 476 mq., Totale escluse aree scoperte: 427 mq., R. C. Euro 2.998,03; -----

**partic. 906 sub 4**, Via Sebastiano Venier n. 103, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, cl. 3, Consistenza mq. 77, Superficie Catastale totale: 89 mq., R. C. Euro 186,91; -----

**partic. 906 sub 40**, Via Sebastiano Venier n. SNC, piano T, b.c.n.c. (cortile) ai sub 4 e 7 (*giusta denuncia di variazione del 3/10/2024 Pratica n. PD0136197 in atti dal 4/10/2024*); -----

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato, così come elencate dall'art. 1117 e ss. del codice civile e dai titoli di provenienza, in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza descritta in C.T. Fg. 185, partic. 906 E.U. di mq. 4.534 derivante dalla fusione delle partic. 906 di mq. 3.465 e 1490 di mq. 1.069, giusta Tipo Mappale del 3/10/2024 Pratica n. PD0135341 in atti dal 3/10/2024. -----

Confini: a nord via V. Pisani, ad ovest via S. Venier, a sud partic. 1502, 1505, 1506 e sub 37. -----

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 474.000,00** come da stima. -----

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 355.500,00). -----

----- **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 **24 aprile 2025**, con inizio alle **ore 10:00 per il Lotto 1; alle ore 10:45 per il Lotto 10; alle ore 11:30 per il Lotto 11**, 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 per il Lotto 1 di Euro 10.000,00; per il Lotto 10 di Euro 2.000,00; per il Lotto 11 di Euro 3.000,00.

----- 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 Inlinea 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:
  - 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 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. 48/2021, 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; -----



*[Handwritten signature]*


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](mailto: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 del geom. Sinatra Achille in data 15.9.2023 ed integrazione in data 4.10.2024, da cui **risultano delle irregolarità urbanistiche il cui costo di ripristino è stato detratto 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, quanto al **lotto 1**, che il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è in corso di costruzione in forza di permesso di costruire n. 5814/05 in data 28.2.2006; permesso di costruire variante n. 5814/05/2 pratica n. 911/2009 in data 19.3.2009; agibilità: le unità risultano prive di agibilità in quanto al grezzo; quanto al **lotto 10**, che il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è in corso di costruzione in forza di concessione edilizia a sanatoria prot. n. 51325 del 2/1/1990; denuncia di inizio attività pratica n. 2686/2010 in data 6.5.2010; agibilità: l'unità risulta priva di agibilità; quanto al **lotto 11**, che l'unità in oggetto è stata edificata in forza di concessione edilizia Reg. n. 1075/81 del 9/07/1983 ampliamento; autorizzazione edilizia Reg. n. 1075/81 del 29/1/1990 per completamento opere; concessione edilizia in sanatoria Reg. n. 22883 del 4/07/1989; agibilità: le unità risultano prive di agibilità. -----

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](mailto:info@apepnotai.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti 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 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](http://www.apepnotai.it) o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc. -----

Padova, *17/1/2025* -----

Notaio Dott. Bruno Soglietti -----

