

----- TRIBUNALE DI PADOVA -----

----- Esecuzione Immobiliare: 473/2014 -----

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni ----

Professionista Delegato: Dott. Bruno Saglietti -----

----- AVVISO DI VENDITA -----

----- DEL PROFESSIONISTA DELEGATO -----

Il sottoscritto Dott. Bruno Saglietti, 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. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 18 settembre 2015: -

Viste le ordinanze in data 9 marzo 2016, 6 settembre 2021, 16 ottobre 2023 e 29 gennaio 2026 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 473/2014; -----

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

----- FISSA -----

- LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA -

----- V ESPERIMENTO -----

del bene immobiliare così descritto: -----

**Lotto unico** - Piena proprietà di: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di Massanzago (PD)** Via Magro n. 24, e precisamente appartamento al piano primo e garage (catastalmente identificato come magazzino) al piano terra, posto sul lato est del fabbricato, avente ac-

cesso da est, il secondo a partire da nord, per una superficie commerciale complessiva di mq. 100,57, il tutto avente la seguente descrizione catastale: -----

**CATASTO FABBRICATI** -----

**COMUNE DI MASSANZAGO: Fg. 3,** -----

**partic. 366, sub. 3,** VIA DOMENICO MAGRO, piano 1, cat. A/2, cl. U, consistenza vani 5, superficie catastale totale: 90 mq., totale escluse aree scoperte: 88 mq., R.C. Euro 426,08; -

**partic. 366, sub. 10,** VIA DOMENICO MAGRO, piano T, cat. C/2, cl. U, consistenza mq. 17, superficie catastale totale: 19 mq., R.C. Euro 34,24. -----

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto insiste sull'area censita al C.T. del medesimo Comune al Fg. 3 con la particella 366 di are 14.05 (E.U.) e con la particella 368 di are 0.50. -----

Confini: -----

- quanto all'appartamento: unità similare sub. 2, vano scala comune e prospetto su scoperto comune, salvo altri; -----

- quanto al magazzino: subb. 9 e 11 e area di manovra comune, salvo altri. -----

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 52.000,00;** SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 39.000,00). -----

----- **FISSA** -----

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più of-

ferenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del **9 luglio 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 500,00. -----

----- **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](http://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 "ZUCCHET-

TI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71 X 03069

11884 100000010203, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I. 473/2014**"; -----

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 offerta@vp.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 pre-

senza 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 de-

scritto nella perizia dell' Arch. Carlin Mirco in data 01/02/2016, da cui risultano irregolarità urbanistiche/amministrative/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 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 di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in forza di licenza di esecuzione di lavori edili prot. n. 34/2108 del 27.07.1974 e abitabilità n. 34/74 del 3.05.1977. -----

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@aepnotai.it](mailto:info@aepnotai.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nel-

l'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) 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 vendi-  
ta 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, cinque febbraio duemilavehisei-

Notaio Dott. Bruno Saglietti -----

