



TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: 412/2021**Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**Professionista Delegato: **Avv. Laura Salmaso****AVVISO DI VENDITA****DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Avv. Laura Salmaso nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Laura Salmaso, con ordinanza del 20/11/2024;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 412/2021;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

**FISSA****LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA****TELEMATICA****ESPERIMENTO N. 1**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** intera piena proprietà di unità immobiliare adibita ad uso abitazione.

Padova, quartiere Arcella, via Giovanni Battista Viotti n.25.

**Composizione:** Appartamento con ingresso, soggiorno, cucinino, bagno, due camere, ripostiglio, garage ed ampio magazzino, il tutto in edificio condominiale, 135mq.

**Descrizione catastale:**

**C.F.:**

*Appartamento*

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 54 - part. 55 - sub. 6** - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 5 vani - sup. catastale: totale 87 mq  
- totale escluse aree scoperte 85 mq - rendita € 787,60 - via G.B. Viotti n. 25 - P: 2  
- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2019  
Pratica n. PD0008412 in atti dal 04/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA  
DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7670.1/2019);

*Garage*

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 54 - part. 55 - sub. 11** - cat. C/6 - cl. 5 - cons. 13 mq - sup. catastale: totale 15 mq -  
rendita € 42,97  
- via G.B. Viotti n. 25 - P: T  
- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2019  
Pratica n. PD0008417 in atti dal 04/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA  
DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7675.1/2019);

*Magazzino*

Catasto Fabbricati - Comune di Padova (PD)

**Fg. 54 - part. 55 - sub. 13** - cat. C/2 - cl. 3 - cons. 52 mq - sup. catastale: totale 59 mq  
- rendita €  
112,79 - via G.B. Viotti n. 25 - P: T  
- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2019  
Pratica n. PD0008419 in atti dal 04/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA  
DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7677.1/2019);

*Il fabbricato sorge su area così censita:*

Catasto Terreni - Comune di Padova (PD)

**Fg. 54 - part. 55** - ENTE URBANO - sup. 06 are 50 ca

- Dati immobili derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1969

Sono ricomprese la comproprietà, per la quota proporzionale, delle parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 1117 cod. civ. e seg. .

**Confini :**

*Confini del lotto (C.T. fg. 54 part. 55):*

nord: part. 53 (lotto edificato di altra  
proprietà) sud: via Giovanni Battista  
Viotti - Strada pubblica  
ovest: via Wolfgang Amadeus Mozart -  
Strada pubblica est: part. 56 (lotto edificato di

altra proprietà)

*Confini dell'appartamento (C.F. fg. 54 part. 55 sub. 6):*

nord: distacco su scoperto condominiale  
sud: appartamenti di altra proprietà - vano scala  
condominiale ovest: distacco su scoperto condominiale  
est: distacco su scoperto condominiale

*Confini del garage (C.F. fg. 54 part. 55 sub. 11):*

nord: garage di altra proprietà  
 sud: garage di altra proprietà  
 ovest: sub. 13 (magazzino stessa proprietà) est: scoperto condominiale

*Confini del garage (C.F. fg. 54 part. 55 sub. 13):*

nord: garage di altra proprietà  
 sud: scoperto condominiale  
 ovest: scoperto condominiale  
 est: sub. 11 (garage stessa proprietà) - garage di altra proprietà

### Spese condominiali

Gli immobili costituiscono parte del condominio "Armonia", attuale amministratore pro-tempore è lo 'Studio xxx' di Padova. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 31.12.2023, le spese che il Condominio mette a debito dei debitori sono:

Gestione esercizio 2023	debito a consuntivo	€ 559,31
Gestione esercizio 2022	debito a consuntivo	€ 770,20
<b>Totale stimato ultime due gestioni</b>		<b>€ 1.329,51</b>
Esercizi precedenti 2021 e 2020		€ 864,61
<b>Totale debito stimato al 31.12.2023</b>		<b>€ 2.194,12</b>

**Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle riferite alla gestione 2022 e 2023.**

**L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione a preventivato è di circa € 1.100,00. L'amministratore condominiale dichiara che non sussistono spese condominiali straordinarie già preventivate e approvate per le prossime gestioni e che non vi sono in corso procedure giudiziarie a lui note che coinvolgano il condominio.**

**Il condominio è dotato di regolamento condominiale**

**Occupazione:** Occupato dal debitore.

**Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:** per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la perizia dell'Arch. Andrea Dondi Pinton del 24/09./2024. Lo stato dei luoghi risulta conforme, nella forma e nelle misure, agli elaborati grafici di progetto autorizzati.

**Prestazione energetica:** non presente.

**Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:** non presenti.

**Regime fiscale:** la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

**PREZZO BASE: € 115.000,00 (centoquindicimila)** come da ordinanza di vendita;

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FIO  
AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €  
86.250,00);**

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.,  
che si svolgerà **telematicamente**, la data del **09.05.2025 alle ore 13:00**.

**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 **€ 1.000,00**

**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.fallcoaste.it** (Zucchetti Software Giuridico S.r.l.)  
e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. Si rappresenta che il  
Ministero della Giustizia e il gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web  
il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta  
telematica. E' fatto divieto a una stessa persona di presentare più offerte per il medesimo  
lotto; in caso comunque di più offerte presentate dallo stesso soggetto per il medesimo lotto,  
si considera valida quella pervenuta per prima.

2) All'offerta vanno allegati:

- a) copia del 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);
- b) 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);

- c) se il soggetto offerente è coniugato, in unione civile o convivenza ex L. n. 76/2016, in regime di “comunione legale dei beni”, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, soggetto in regime di unione civile o di convivenza, e allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge/convivente (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 del Giudice Tutelare;
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante nonché certificato o visura del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, da cui emerga l'identità dei soggetti legittimati ad agire e i poteri dei medesimi (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta;
- f) se l'offerta è formulata da più persone, dovrà contenere le informazioni di tutti i soggetti nonché copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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. Inoltre, dovrà altresì dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo;
- h) la documentazione attestante il versamento della cauzione, per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico, c/o Intesa Sanpaolo S.p.A., alle coordinate bancarie IBAN: IT71X0306911884100000010203, causale: Cauzione EI 412/2021 Tribunale di Padova. Si avverte che saranno considerate valide solo le offerte per le quali, all'ora fissata per la deliberazione sull'offerta e/o per la

gara tra più offerenti di cui sopra, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto corrente del gestore, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

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](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 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 in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore delle vendite Zucchetti Software Giuridico S.r.l. ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM 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 in via telematica, in base ai criteri infra indicati; 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 offerte telematiche saranno vagliate, 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 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.

**Entro il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs 231/2007).**

**L'aggiudicatario, nel caso intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e a spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 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, sesto comma 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, 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. 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 relativo alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti internet [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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) (Portale delle Vendite Pubbliche) oppure rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Delegato Avv. Laura Salmaso, Viale del Lavoro 36, 35020 Ponte San Nicolò (PD), tel. 049.719098, mail: [avv.laurasalmaso@gmail.com](mailto:avv.laurasalmaso@gmail.com).

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).

Si precisa che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione si svolgeranno avanti al Delegato nei luoghi indicati nel presente bando.

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.

Padova, 7/02/2025



Il Professionista Delegato

Avv. Laura Salmaso

(firmato digitalmente)

