TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. **143/2025 R.E.I.**

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

Professionista Delegato: **Avv. Elena Zoppelli**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Elena Zoppelli, nominata Custode giudiziario e delegata alle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.;

- vista l'ordinanza con la quale è stata disposta la vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione sopra indicata;

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

IN SECONDO ESPERIMENTO

dei beni immobili così descritti:

LOTTO DUE

(Lotti 3 e 4 in perizia)

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Vigonza (PD), via Germania 6.

Descrizione: n. 2 posti auto, di circa mq. 22 e mq. 27, ubicati in autorimessa condominiale al piano primo sottostrada, facente parte di fabbricato commerciale / direzionale.

Descrizione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Vigonza (PD) Via Germania, Foglio 20

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694

Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Superficie Catastale	Piano
500	17	C/6	1	21 mq	€ 32,54	23 mq	S1
500	20	C/6	1	25 mq	€ 38,73	28 mq	S1

insistenti sul terreno così identificato: N.C.T. del Comune di Vigonza (PD), foglio 20, particella 500, ente urbano di are 35.46.

È compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e ss. cod. civ.

Confini: Sub. 17: a nord area comune sub. 5, a est unità similare sub. 18, a sud muri perimetrali, a ovest unità similare sub. 16.

Sub. 20: a nord area comune sub. 5, a est unità similare sub. 21, a sud muri perimetrali, a ovest unità similare sub. 19.

Stato dell'immobile: libero.

Notizie *ex* art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.:

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica ci si riporta alla consulenza tecnica estimativa e relativi allegati del CTU ing. Marco Mazzei agli atti, che qui si richiama integralmente, da cui risulta in particolare:

- il fabbricato condominiale nel quale sono ubicati i posti auto oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:
  - concessione edilizia n° 174/2001, prot. n° 00/0436 U.T. del 24/10/2001, avente ad oggetto la "*nuova costruzione di fabbricato direzionale denominato F1*";
  - concessione edilizia n° 23/2003, prat. n° 02/0321 U.T. del 05/03/2003, avente ad oggetto una "*variante in corso d'opera alla C.E. 174/2001 per ampliamento superficie coperta e lorda di pavimento, aumento delle unità immobiliari con modifica della destinazione d'uso e modifiche interne, forometriche e prospettiche*";

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694

- domanda di agibilità relativa all'autorimessa depositata presso il Comune di Vigonza in data 18/07/2003, prot. n° 18.484, e maturata per silenzio/assenso;

- si segnala servitù di passaggio a favore dell'ENEL costituita con scrittura privata autenticata dal notaio Massimiliano Stocco di Este in data 4 dicembre 2002 e 10 dicembre 2002 rispettivamente ai nn. 843 e 845 di rep., gravante il fabbricato denominato "F1";

Prezzo base d'asta: Euro 10.000,00 (diecimila/00), come ribassato a seguito di precedente esperimento infruttuoso.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro 7.500,00 – settemilacinquecento/00)**;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **Euro 500,00 (cinquecento/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 **27 gennaio 2027 alle ore 10.00.**

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**;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694

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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (***www.fallcoaste.it***) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e 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.

2) all'offerta vanno allegati:

a) copia del documento di identità in corso di validità e 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 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, oltre a copia del documento di

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694

identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;

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) copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo almeno pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "*Tribunale di Padova – E.I. n. 143/2025*" sul conto della procedura acceso presso Unicredit spa, via Trieste Padova alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593**

Il bonifico dovrà contenere la seguente causale "*POSIZIONE 202500014300001 cauzione*".

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 della procedura, 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;

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694

- 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.

* * *

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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (***www.fallcoaste.it***) secondo quanto disposto

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694

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 indicati successivamente; 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 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

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694

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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e 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 dell'ing. Marco Mazzei, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694

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. 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.

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

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694

esonero da parte dell'aggiudicatario.

****

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

****

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate, oltre che presso il Professionista Delegato avv. Elena Zoppelli, tel. 049 8754211, e-mail elena.zoppelli@gmail.com, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it.

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

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato custode giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 26 ottobre 2026.

Il Professionista Delegato Avv. Elena Zoppelli

Firmato Da: ZOPPELLI ELENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 18155ee675f23694