NICOLETTA SPINA
NOTAIO

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

---------- **CAUSA CIVILE n. 2056/2026** ----------

--------- Giudice Istruttore: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni ---------

---------- Professionista Delegato: Dott.ssa Nicoletta Spina ----------

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

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

La sottoscritta Dott.ssa Nicoletta Spina, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, nominato Professionista con delega alla vendita ai sensi dell'art. 786 c.p.c. dal Giudice Istruttore Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 6 agosto 2026. ----------

➢ Vista l'ordinanza predetta e il provvedimento in data 14 settembre 2026 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della Causa Civile R.G. 2056/2026; ----------

➢ Visti gli artt. 600 e seguenti c.p.c., ----------

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

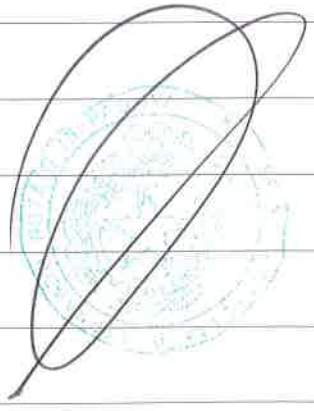
--- **LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA** ---

---------- **TELEMATICA** ----------

---------- **I ESPERIMENTO** ----------

del bene immobiliare così descritto: ----------

Lotto Unico - piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del fabbricato composto da tre unità, sito in **Comune di Padova**, Quartiere "Sacra Famiglia", via Pisa n. 1 e precisamente trattasi dell'appartamento occupante l'intero piano primo (*secondo catastale*), esposizione sui 4 lati, con cantina di pertinenza e garage al piano seminterrato della superficie commerciale complessiva di mq. 167, aventi la seguente descrizione catastale: ----------



CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 123, ----------

partic. 306 sub 2, Via Pisa n. 1, piano 1S-2, z.c. 2, cat. A/2, cl. 4, Consistenza vani 8, Superficie Catastale totale: 157 mq., Totale escluse aree scoperte: 150 mq., R. C. Euro 1.466,74; ----------

partic. 306 sub 5, Via Pisa n. 1, piano T, z.c. 2, cat. C/6, cl. 7, Consistenza mq. 17, Superficie Catastale totale: 17 mq., R. C. Euro 77,26; ----------

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato descritta in C.T. Fg. 123, partic. 306 di mq. 530 E.U. ----------

Confini: dell'appartamento: sui quattro lati prospetto su scoperto; della cantina: a nord altra unità, ad est scoperto comune, a sud altra unità; del garage: a nord altra unità, a sud vano scala, ad ovest scoperto comune. ----------

➢ **Si segnalano le seguenti formalità** presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Padova Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare: ----------

- **costituzione di fondo patrimoniale NON CANCELLABILE** col decreto di trasferimento, trascritto a Padova il 12.12.2008 ai nn. 54327/32075; ----------

- **sequestro conservativo** trascritto l'1.2.2024 ai nn. 3799/2620, annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 20.5.2025 ai nn. 18594/1895, formalità per la quale verrà ordinata la cancellazione dal Giudice Delegato dell'Esecuzione n. 127/2025, da cui è scaturita la presente causa civile dopo la riassunzione della stessa procedura; ----------

- **ordinanza** introduttiva presente giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c. **NON CANCELLABILE** col decreto di trasferimento, in data 27/05/2026 ai nn. 20748/14501. ----------

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 360.000,00 come da stima. ----------

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 270.000,00). ----------

---------- **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 **26 gennaio 2027**, con inizio alle **ore 15:00,** che si svolgerà telematicamente. ----------

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente **(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 feriale antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte);** ----------

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

Rilancio minimo nella misura di Euro 3.000,00. ----------

---------- **DETERMINA** ----------

Le seguenti modalità di presentazione per le 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.spazioaste.it (Astalegale.net 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 "ASTALEGALE.NET S.P.A." avente il seguente IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, specificando nella causale **"Tribunale di Padova C.C. 2056/2026"**; ----------

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 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 presenziare in via telematica nel giorno e nell'ora indicati, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore "Astalegale.net S.p.A. - Spazio Aste" 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 caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente in via telematica. ----------

Le offerte telematiche saranno vagliate all'ora fissata alla presenza telematica degli offerenti; in caso di un'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 istanze 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 fra 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 maggior 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 dedotta la cauzione, 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 dell'emissione del decreto di trasferimento. ----------

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. ----------

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. -

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. ----------

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 dell'Arch. Caputo in data 20.11.2025, da cui **risultano delle difformità urbanistiche/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 la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e specificamente in forza di C.E. N. 660/1961 del 23/08/1962; Agibilità Prot. 22352 Reg. n. 368 del 25/06/19625 relativa alla C.E. N. 660/1961; le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: D.I.A. N. 4290/2008 del 7/08/2008; S.C.I.A. Prot. SUAP 230992 del 25.6.2022; C.I.L.A. Prot. SUAP 357046 del 4.10.2022; C.I.L.A. Prot. SUAP 398197 del 18/03/2023. -

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 del trasferimento della proprietà

nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. - Gli immobili vengono venduti liberi 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 oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e 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. ----------

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito www.apepnotai.it o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc. ----------

Padova, 13 ottobre 2026 ----------

Notaio Dott.ssa Nicoletta Spina ----------