



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare n. 119/2020 R. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Arianna Cattin

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Arianna Cattin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 21.01.2026;

- Vista l'ordinanza di pari data, integrata con ordinanza del 27.02.2026 e con provvedimento reso all'udienza del 13.05.2026, con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. n. 119/2020;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 1

dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto

Piena proprietà.

Ubicazione

Comune di Maserà di Padova (PD), via Caim n. 17.

Descrizione

Porzione di fabbricato bifamiliare semi-accostato disposta su due piani con piccolo edificio staccato ad ovest composto da un unico vano e appezzamento di terreno.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio 12:

part. 92 sub 5, Via Caim n. 17, piano T, cat. A/3, cl. 1, vani 1, superficie catastale totale escluse aree scoperte 30 mq., R.C. €. 64,56;

part. 92 sub 9, Via Caim n. 17, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 7, superficie catastale totale 167 mq., R.C. €. 632,66;

Catasto Terreni, Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio 12:

part. 736, ha 00.29.00, R.D. €. 25,32, RA €. 14,98 appezzamento di terreno risultante dal frazionamento prot. PD0027043/2025 della particella 122 nelle part. 736, 737 e 738;

con la comproprietà per la quota indivisa di un mezzo dell'area urbana, di pertinenza dei fabbricati ivi insediati, risultante dal predetto frazionamento, così catastalmente individuata:

Catasto Fabbricati, Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio 12:

part. 92 sub 1, Via Caim n. 27, Bene Comune Non Censibile.

Gli immobili sopra descritti, già oggetto di comproprietà per la quota di un mezzo ciascuno tra l'esecutato ed un terzo, sono stati attribuiti all'esecutato per i diritti sopra descritti in forza di ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 02.04.2025 integrata in data 06.08.2025 e trascritta in data 11.12.2025 ai nn. 48886/33975, giusta progetto divisionale del geom. Pietro Zonato del 08.07.2024 ed elaborato di accatastamento del 22.02.2025 *infra* richiamati.

Si precisa che sull'area urbana censita al Catasto Fabbricati con la part. 92 sub 1 è possibile avvenga il passaggio a favore dei terreni censiti al Catasto Terreni con la part. 367, con inclusa la part. 88, e con la part. 455, oltre che a favore dei terreni censiti con le part. 737 e 89, questi ultimi attribuiti al comproprietario con l'ordinanza divisionale predetta.

Confini

L'area comune ai fabbricati di cui alla part. 92 sub 1 b.c.n.c. confina a sud con Via Caim, ad ovest con part. 170 e 367, a nord con part. 736 e 737, ad est con part. 100 e 369; il terreno di cui alla part. 736 confina a sud con part. 92, a ovest con part. 737, a nord con part. 89 e ad est con part. 369.

Occupazione

Occupato dall'esecutato.

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

Per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la perizia del geom. Pietro Zonato

depositata in data 17.01.2022, da cui risultano le seguenti pratiche edilizie: condono edilizio n. 39 con pratica di Prot. n. 1533 del 17.02.1995 e relativa concessione edilizia a sanatoria del 02.07.1996, condono edilizio n. 40 con pratica di Prot. n. 1539 del 27/02/1995 e relativa concessione edilizia a sanatoria del 18/06/1996; Pratica Edilizia D.I.A. n. 2896 del 28.03.2008, per la realizzazione di un portico in aderenza al fabbricato di cui alla part. 92, sub 9 che risulta edificato ma non censito per cui la pratica non risulta completata, come indicato in perizia; sono altresì presenti cassette abusive per ricovero animali. Si evidenzia che in data 24.11.1982 ai nn. 21738/17636 risulta trascritto vincolo decennale di non edificazione a carico delle part. 89, 92, e 122 C.T.. Si richiamano le successive relazioni del geom. Pietro Zonato costituite dal progetto divisionale del 08.07.2024, dalla relazione descrittiva pratiche di accatastamento del 22.02.2025 e dalla relazione del 13.05.2026.

PREZZO BASE € 220.000,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 165.000,00).**

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 2 ottobre 2026 alle ore 14.30.**

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

il 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.spazioaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.
- 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 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 d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica intestato ad Astalegale.net S.p.a. – IBAN: IT75A 03268 22300 052136399670 causale: Cauzione EI 119/2020 Tribunale di Padova.

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 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, 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. 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 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 il termine di 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..

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 entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo apposita richiesta al Custode Delegato, che provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.; in difetto l'aggiudicatario conserverà comunque la facoltà di procedere con la liberazione dell'immobile nelle forme ordinarie previste dagli art. 605 e segg. 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 descritti 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-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 esonero da parte dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale relativo alla vendita sarà a carico 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 lo studio del Delegato avv. Arianna Cattin in Padova, Corso del Popolo n. 16, Tel. 049.8761581 – Fax 049.8763388 – indirizzo mail cattin@studioavvpd.it, oppure essere visionati e/o scaricati sui siti internet immobiliare.it, idealista.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, publicomonline.it, fallcoaste.it, astegiudiziarie.it, asteannunci.it, Portale delle Vendite Pubbliche.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti Internet di cui sopra anche attraverso un'area dedicata sul sito 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, 27 maggio 2026

Il Professionista Delegato

avv. Arianna Cattin

