

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzione immobiliare: n. **1223/2011 R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Professionista Delegato: **Avv. Stefania Faggian**

**AVVISO DI VENDITA****DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Stefania Faggian, nominato Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza in data 8/07/2025 con cui è stata disposta la vendita del compendio immobiliare sotto descritto;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

**FISSA****LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'****TELEMATICA SINCRONA IN SESTO ESPERIMENTO**

dei beni immobili descritti come

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** piena ed intera proprietà

**Ubicazione:** Comune di Padova, Corso Milano 74

**Descrizione:** appartamento su due livelli (divisibile in due unità) ai piani sesto e settimo, con terrazza e ripostiglio al piano ottavo, nonché cantine e garage al piano interrato.

**Descrizione catastale:**

Comune di Padova, Catasto Fabbricati, Foglio 88:



- **part. 387 sub 51**, zona cens. 1 cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, rendita €.

2.033,55, Corso Milano n. 74 piano S1-6-7, superficie catastale totale mq. 198 (costituita dalla soppressione della particella ceu sez. F Foglio 4 pla 41 sub 51 per allineamento mappe, giusta variazione del 2/7/2012 protocollo n. PD0181074 in atti dal 2/7/2012 bonifica identificativo catastale n. 32156.1/2012);

- **part. 387 sub 54**, zona cens. 1 cat. A/2, classe 4, consistenza vani 8,5, rendita €.

2.304,69, Corso Milano n. 74 piano S1-7, superficie catastale totale mq. 238 (costituita dalla soppressione della particella ceu sez. F Foglio 4 pla 41 sub 54 per allineamento mappe, giusta variazione del 2/7/2012 protocollo n. PD 0181074 in atti dal 2/7/2012 bonifica identificativo catastale n. 32158.1/2012);

- **part. 387 sub 86**, zona cens. 1 cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 30, rendita €.

171,98, Corso Milano piano S1, superficie catastale mq. 30 (si precisa che tale particella deriva dalla soppressione della precedente 41 sub 86 sez. F Foglio 4, giusta variazione del 2/7/2012 protocollo n. PD 0181074 in atti dal 2/7/2012 bonifica identificativo catastale n. 32191.1/2012).

Le unità in oggetto costituiscono parte di fabbricato eretto sull'area censita al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 88 part. 387 di are 29.60 EU. Sono ricomprese nella vendita anche le parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 del codice civile. Si specifica che nel cespite immobiliare oggetto della presente procedura e di eventuale conseguente trasferimento sono ricompresi anche il terrazzo e il ripostiglio del piano ottavo, unità inserite in data 17/11/2016 ed annesse pertanto al sub. 51 (cfr. relazione integrativa CTU Zerbetto a pagina 7).

**Confini:**

- **Garage sub 86 piano primo sotto-strada:** NORD rampa di accesso al garage; OVEST sub. 85 altra ditta; SUD corridoio garages; EST sub 87 altra ditta;



- **Cantina sub 51 piano primo sotto-strada:** NORD sub 141 altra ditta; EST corridoio comune; SUD sub 106 e distribuzione spa cabina Enel;

- **Appartamento sub 51 piano sesto:** NORD sub 143 altra ditta; EST sub 50 altra ditta; SUD vuoto su Corso Milano;

- **Ripostiglio e terrazza sub 51 piano ottavo:** NORD scale comuni; EST vano scale comuni e sub 141 altra ditta; SUD Corso Milano;

- **Cantina sub 54 piano primo sotto-strada:** SUD corridoio comune; altri lati proprietà di terzi;

- **Appartamento sub 54 piano settimo:** NORD vuoto su cortile di altra ditta; EST sub 141 e 142 altre ditte; SUD vuoto su Corso Milano.

**Stato dell'immobile:** occupato da parte esecutata e famiglia.

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

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiamano integralmente la consulenza tecnica estimativa, la successiva relazione integrativa ed i relativi allegati del CTU geom. Fabiola Zerbetto agli atti, da cui emerge in particolare:

- permesso di costruire n. 1118/26144 del 25/11/1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazioni e negozi;

- variante n. 38/1870 del 17/4/1962;

- licenza n. 1710/42772 del 31/4/1964 rilasciata per ampliamento fabbricato;

- abitabilità n. 16858/139 del 3/5/1965;

- sanatoria n. 0025918 del 3/9/1990 ai sensi della L. 47/1985 per intervento di tipologia di abuso n. 7;

- concessione edilizia a sanatoria reg. 0010006 prot. 18620 ai sensi dell'art. 31 della L. 47/1985 per intervento di tipologia di abuso n. 1 sup. mq. 7 e tipologia di abuso n. 1 mq. 5;

- dal raffronto fra quanto autorizzato e lo stato di fatto sono emerse difformità consistenti in modeste modifiche interne, sanabili con una spesa quantificata nella perizia a pagina 5 in euro 2.000,00 circa;

- nella relazione integrativa viene segnalato che: 1) l'appartamento al piano sesto presenta su porzioni del soffitto del soggiorno, della camera da letto e in generale sulla parete perimetrale al lato sud, esiti di fenomeni di infiltrazione con residui di umidità e scrostamento della tinteggiatura, particolarmente accentuati in corrispondenza della colonna del pluviale (per le possibili cause cfr. pagine 3 e 4); 2) il lastrico/terrazza all'ottavo piano, al momento della predisposizione della relazione integrativa, risultava in pessimo stato di manutenzione sia in relazione alla pavimentazione, sia all'imbocco dei pluviali. Dette condizioni non consentirebbero all'acqua piovana di defluire correttamente, provocando ristagni ed infiltrazioni.

**Prezzo base d'asta: € 385.000,00 (trecentottantacinquemila/00)**, come ridotto a seguito di precedenti esperimenti infruttuosi. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad € 288.750,00 – duecentottantottomilasettecentocinquanta/00**);

#### FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**;

#### FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara – che si svolgerà telematicamente - tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del **3 dicembre 2025 alle ore 16.00**. Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 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 lavorativo antecedente (**e cioè il 2/12/2025**) a quello fissato per l'esame delle offerte.

### 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 Astalegale.net spa (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) 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 (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 in nome e per conto del primo, 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano tali 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 copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo **almeno pari al 30% del prezzo offerto** effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "**Tribunale di Padova – E.I. 1223/2011**" sul conto della procedura acceso presso la filiale Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: **IT 20 B 02008 12100 000101965593.**

In alternativa, ove possibile, il bonifico potrà essere corrisposto sul conto del gestore della vendita telematica. **Inoltre, il bonifico dovrà contenere la causale "POSIZIONE 201100122300001 cauzione – E.I. 1223/2011".**

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 o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica, 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 presenza dell'offerente e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri più avanti 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 ad 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.B. 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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima e relativi allegati ed integrazioni del geom. Fabiola Zerbetto, che qui si intendono richiamati *in toto*.

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 degli eventuali terreni, 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 sopra citata. 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.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

**Si precisa che – in forza del DM 15/10/2015 n. 227 - sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella testé indicata.**

**L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Professionista 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.

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: “*immobiliare.it*”, “*idealista.it*”, “*astalegale.net*”, “*asteimmobili.it*”, “*portaleaste.com*”, “*publicomonline.it*”, “*fallcoaste.it*” “*astegiudiziarie.it*” ed “*asteannunci.it*” oppure presso il Professionista Delegato avv. Stefania Faggian, con studio in Padova, via San Mattia n. 12, telefono: 049-8774383, indirizzo di posta elettronica: s.faggian@pvg.network, nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “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](http://www.tribunale.padova.it).

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 4 agosto 2025

*Il Professionista Delegato  
Avv. Stefania Faggian*