TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. **137/2024 R.G. Es. Imm.**

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

Professionista Delegato: **Dott.ssa Anna Paccagnella**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Anna Paccagnella, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 9.4.2025;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 137/2024;

- 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: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Padova, località Stanga, in via F. Confalonieri n. 40/B.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: appartamento al piano 1° con garage di pertinenza al piano seminterrato, facenti parte di un edificio condominiale di n. 14 unità abitative.

L'edificio condominiale, costruito nel 1973, si sviluppa su quattro livelli di piano fuori terra, (ognuno dei quali ospita n. 4 appartamenti, eccetto l'ultimo piano che ne ospita n. 2) ed un piano seminterrato dove sono dislocati i garage di pertinenza ed i locali tecnici centrale termica e vani contatori comuni. L'edificio è dotato di androne d'ingresso con vano scale comune ma è privo di ascensore ed insiste su autonomo lotto completamente recintato nei quattro lati con cancelli metallici pedonali e carrai di accesso diretto alla via pubblica.

Composizione: il Lotto ha la seguente composizione:

- l'appartamento al piano 1° è formato da: ingresso-soggiorno in unico ambiente, disimpegno, una camera da letto, un locale bagno dotato di vasca e un terrazzino-poggiolo ove è stata ricavata la zona cucina mediante chiusura dell'intero perimetro con serramenti vetrati apribili;
- il garage al piano seminterrato, di pertinenza esclusiva, è dimensionato per il ricovero di un'auto ed è dotato di illuminazione e portone basculante metallico.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 56,00.

Il C.T.U. ha rilevato che le finiture interne risultano tutte rinnovate nei primi anni 2000 e sono generalmente di buona qualità e stato di conservazione; anche gli impianti installati risultano generalmente rinnovati nella componentistica a partire dagli anni 2000 (non sono stati reperiti certificati di conformità).

Descrizione catastale:

Il Lotto è attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Padova, **foglio 72***:*

- **particella 292 sub 1**, via Federico Confalonieri n. 40/B, piano 1, Zona Cens. 2, Cat. A/2, cl. 3, vani 2,5 - Sup Cat. 50 mq - R.C. € 393,80;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **particella 292 sub 16**, via Federico Confalonieri n.40/B, piano T, Zona Cens. 2, Cat. C/6, cl. 3, consistenza 12 mq - Sup Cat. 12 mq - R.C. € 29,13.

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Padova, **foglio 72**, **mappale 292**, Ente Urbano, Ha. 0.07.00.

Confini:

Tra i confini, in ordine antiorario:

- per l'unità immobiliare **sub 1 piano 1°**: N- vano scale comune; O- /; S- /; E- altra unità abitativa;
- per l'unità immobiliare **sub 16 piano terra**: N- altra unità garage; O- cortile comune; S- altra unità garage; E- altra unità garage;
- per l'**intero mapp. 292**: N- mapp. 288; O- strada comunale via Federico Confalonieri; S- mapp. 84; E- mapp. 293.

Stato del Lotto: occupato dall'esecutata e da altro soggetto privo di titolo opponibile alla procedura.

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

Regolarità edilizia

Il C.T.U. ha rilevato che gli immobili in esecuzione sono stati edificati a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 990/73 del 21.11.1973 e successive varianti in corso d'opera del 6.6.1975 e del 19.10.1976 (*costruzione fabbricato ad uso civile abitazione*);

- Autorizzazione di Abitabilità n. 284 prot. n. 50560 del 7.6.1978.

Il C.T.U. ha, altresì, precisato che, esaminati i predetti atti e la relativa documentazione allegata, nonché dall'accertamento eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto degli immobili non è risultato pienamente conforme con quanto autorizzato. Si riscontrano difformità configurabili come cambio d'uso eseguiti in assenza di titoli abilitativi e non suscettibili di sanatoria edilizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con riguardo alle opere abusive, il C.T.U. precisa, in particolare, che gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo sono costituiti dal cambio di destinazione d'uso del vano terrazzino-poggiolo in cucina comprensivo di allacci gas - acqua - scarichi fognatura. Tale modifica non è suscettibile di sanatoria edilizia ordinaria e dovrà essere oggetto di ripristino mediante opere di riallaccio ai sottoservizi all'interno del locale ingresso-soggiorno-cucina originario, per le quali si stima una spesa massima di € 1.200,00.

Destinazione urbanistica dell'area

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, non viene prodotto dal C.T.U. in quanto trattasi di lotto urbano con superficie nominale complessiva inferiore ai 5.000 mq.

Rileva il C.T.U. che la zona su cui insistono i fabbricati e l'area scoperta di pertinenza è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale P.I. in Z*.T.O.: "B2"- "residenziale di completamento a medio-bassa densità*", disciplinata dall'art.18 delle N.T.O.

Caratteristiche energetiche dell'unità abitativa:

Per quanto rilevato dal C.T.U.: l'involucro edilizio non è provvisto di elementi di coibentazione significativi per l'abbattimento della trasmittanza termica; superfici disperdenti dovute alla conformazione: l'unità confina con altre unità riscaldate ad est e al piano soprastante; non sono presenti fonti di energie rinnovabili.

L'indice qualitativo di prestazione energetica dell'unità è pertanto collocabile nelle classi di bassa efficienza.

al **Prezzo base di: €. 83.000,00**, come indicato nell'ordinanza che ha disposto la vendita;

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 62.250,00);

FISSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. la data del **25 novembre 2025 alle ore 14.00** che si svolgerà telematicamente.

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.astetelematiche.it** (Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. 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 D.P.R. 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;

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione (**almeno pari al 10% del prezzo offerto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Istituto Unicredit s.p.a. – Filiale di Padova via Trieste n. 51**, specificando nella causale esattamente "**POSIZIONE 202400013700001 Cauzione E.I. 137/2024**".

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 D.M. 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 D.P.R. 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 D.M. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 indicati al successivo paragrafo; 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 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..

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 redatta dal geom. Enrico Visentin in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 10.1.2025 che qui si intende richiamata *in toto*, 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 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 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Sono, altresì, 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 potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa Anna Paccagnella, in Padova, via N. Tommaseo n. 74/B, tel. 049/5018433, e-mail: a.paccagnella@studiopaccagnella.net, oppure essere visionati e/o scaricati, nella versione ostensibile ai terzi, dal Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e dai seguenti siti internet indicati nell'ordinanza di vendita: www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it e "www.asteannunci.it".
Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito del Tribunale di Padova.
Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

posti in vendita.

Padova, 25 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Anna Paccagnella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009