



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 150/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi.

Professionista Delegato: Avv. Ana Elisa Martì Garro.

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Ana Elisa Martì Garro, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 18.3.2025 e successivo provvedimento in data 21.3.2025;

- Vista la ordinanza del 18.3.2025 e successivo provvedimento in data 21.3.2025, con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 150/2024;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA****TELEMATICA****ESPERIMENTO n. 1**

del bene immobile, così descritto:

LOTTO UNICO**Diritto venduto:** Intera piena proprietà.**Ubicazione e descrizione:** Unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale sito in Padova, via Brotto n. 6, e precisamente appartamento posto al primo piano sulla destra di fronte allo sbarco scala e occupa l'angolo nord-ovest di quel piano.

L'appartamento consta di ingresso, bagno, soggiorno-cucina, camera e terrazzino, per una superficie commerciale lorda complessiva di 29 mq circa (considerando il terrazzino al 30% della sua superficie effettiva).

Descrizione catastale:**CATASTO FABBRICATI****COMUNE DI PADOVA – FOGLIO 107****Partic. 414 sub 6**, via Giovanni Brotto n. 6, piano T-1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 30 mq, totale escluse aree

scoperte: 29 mq, rendita Euro 535,82.

Con la precisazione che la partic. 414 sub 6 del foglio 107 del C.F. del Comune di Padova deriva dalla soppressione della partic. 833 sub 6 della sezione E del foglio 2 del C.F. del Comune di Padova per allineamento mappe, giusta variazione del 30.12.2013, pratica PD0453293 - Bonifica Identificativo Catastale n. 394844.1/2013.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste su area censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 107, particella 414 di are 6.85 (E.U.).

Il lotto unico comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni *ex artt.* 1117 e seguenti del C.C..

Confini: a nord e ad ovest prospetto su scoperto condominiale ad est altra unità immobiliare e corridoio comune e a sud altra unità immobiliare.

Stato dell'immobile: Occupato in forza di contratto di locazione.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la perizia di stima redatta dall'Ing. Rinaldo Pietrogrande in data 14.2.2025 da cui risulta:

* che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso rilasciati dal Comune di Padova:

- Licenza edilizia n. 79/1973 rilasciata il 13.4.1973,
- Autorizzazione di abitabilità Prot. 53861 e Reg. 378 rilasciata il 15.1.1974;

* che rispetto agli elaborati della licenza edilizia non si sono rilevate difformità; pertanto l'immobile va ritenuto regolare sotto il profilo urbanistico.

Destinazione urbanistica: Dal CDU allegato alla perizia, l'area descritta in C.T. del Comune di Padova al Foglio 107 - Mappale 414:

1) **sulla base degli elaborati del P.I.** vigente risulta:

PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITA', disciplinata in via principale dall'art. 18 delle N.T.O. del Piano vigente.

2) **sulla base degli elaborati del P.A.T.** risulta interessata da:

- Centri abitati;
- Compatibilità geologica – Aree idonee a condizione – Aree esondabili o a rischio di esondazione;
- Aree esondabili o a ristagno idrico,
- Aree di urbanizzazione consolidata: città consolidata.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.2, 8.1, 11.2.1. delle N.T.A.

del P.A.T..

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

Spese condominiali: Si precisa che risultano degli arretrati per spese condominiali quantificati nella relazione di stima. Ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle disposizioni per l'attuazione del C.C. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente (1292c.c.) con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."*

Si segnala che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del lotto unico al prezzo base di € 25.500,00 come da stima del C.T.U. che ha tenuto conto dell'importo dei debiti condominiali degli ultimi due anni.

Il perito, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica le principali caratteristiche energetiche dell'edificio in oggetto precisando che, in linea di massima, gli immobili con dette caratteristiche risultano classificati in classe G; *"tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito."*

Prezzo base: € 25.500,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 19.125,00);**

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 **1 ottobre 2025 alle ore 11:00** 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.spazioaste.it (Astalegale.net S.p.A.) 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, 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 **di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto** effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593** c/o Unicredit spa, Filiale di via Trieste a Padova.

Il bonifico bancario con beneficiario “Tribunale di Padova – E.I. 150/2024 dovrà contenere la causale “POSIZIONE 202400015000001 – cauzione E.I. 150/2024 REI – Tribunale di Padova”.

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;
- 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 determini 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 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 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 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 dell'Ing. Rinaldo Pietrogrande in data 14.2.2025 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 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.

La perizia può essere visionata e/o scaricata dai seguenti siti internet indicati nell'ordinanza di vendita: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannunci.it" nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato, Avv. Ana Elisa Martì Garro, con studio in Padova, via Santa Chiara 22, E-mail martigarro.aste@gmail.com, Telefono 049.6892448.

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



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 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Ana Elisa Martì Garro

