



## TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzioni immobiliari riunite: n. 210/2023 e n. 345/2024 R.E.I.

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

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. con i provvedimenti del 25/06/2025 e 2/07/2025,

- vista l'ordinanza in data 7/05/2025 con cui è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

## FISSA

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

dei beni immobili descritti come

## LOTTO UNICO

**Diritto venduto:** piena proprietà per la quota di 1/1.

**Ubicazione:** Comune di Gazzo (Pd), via F. Praloran n. 9/b e 9/c.

**Descrizione:** fabbricato artigianale e commerciale, con locali accessori e ad uso ufficio, insistente su autonomo lotto di pertinenza. Il cortile scoperto esclusivo circonda l'intero edificio ed è adibito anche a piazzale ed area di manovra.

**Descrizione catastale:**

- *Catasto Fabbricati, Comune di Gazzo (PD), Foglio 7:*

- mapp. 365, categoria D/7, piano T-1, via Roma 14, rendita €. 7.750,00;®

- mapp. 366, categoria F/1, piano T, via Roma snc.

*Detti beni sono attualmente così censiti al Catasto Terreni del Comune di Gazzo (PD) al Foglio 7*

- mappale 365 – EU di ha 0.19.65;®

- mappale 366 – EU di ha 0.02.37.

Si evidenzia che i terreni oggetto di pignoramento ed identificati al Foglio 7 mappali 306, 308 e 310 con variazione del 9/12/2003 n. 34834.2/2003 (fusione) sono stati soppressi ed uniti al terreno di cui al Foglio 7 mappale 303 anch'esso oggetto di pignoramento. Quest'ultimo a sua volta con variazione del 25/05/2004 n. 110657.1/2004 (frazionamento) è stato soppresso e frazionato nei terreni attualmente censiti al Catasto Terreni Foglio 7 mappali 365 e 366 (di cui alle successive variazioni del 2/02/2007 n. PD0029064/PD0029075 – costituzione e frazionamento area cortilizia – e del 1/07/2015 n. 33/2015 – cancellazione sezione per allineamento mappe).

**Confini:** in ordine antiorario

a Nord con mappale 112; ad Ovest con strada comunale via Praloran e con i mapp. 359 e 390; a Sud con il mapp. 387; ad Est con i mappali 367 e 368.

**Stato dell'immobile:** libero da persone; è stato emesso ordine di liberazione e sono in corso le attività dirette allo sgombero dei locali.

**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 consulenza tecnica estimativa con relativi allegati ed integrazioni del CTU geom. Enrico Visentin, da cui emerge in particolare:

- la Concessione Edilizia n°132/98 del 25/01/1999 (nuova costruzione di un capannone ad uso artigianale);

- la Comunicazione di Inizio Lavori depositata in data 26/01/1999 prot. gen.

Comune di Gazzo n°00511;

- che successivamente è stata presentata domanda di Condono Edilizio n°39/2004 prot. gen. 10814 del 10/12/2004 per “*Traslazione planimetrica del fabbricato*”. In data 17/09/2019 la domanda di condono ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata indetta dal Comune di Gazzo ed in data 19/11/2019, è stata poi regolarmente trasmessa anche alla competente Soprintendenza Regionale, per il perfezionamento del “Parere Paesaggistico”, che a sua volta non ha espresso parere contrario entro i termini prescritti di 180 giorni.

A tal proposito si dà atto che il settore Edilizia Privata del Comune di Gazzo, su specifica richiesta del perito stimatore, riferisce pertanto che ai sensi dell’art. 17 bis della L. 241/90 e successive modifiche, il parere si intende acquisito in senso favorevole per silenzio-assenso;

- che è stato emesso l’ulteriore titolo abilitativo in sanatoria prot. gen. n. 274 dell’11/01/2024 (a definizione domanda di condono edilizio n°39/2004 – 40/2004 per spostamento planimetrico di fabbricato ad uso artigianale). Non risulta invece depositata la relativa “Comunicazione di Fine Lavori”;

- che la zona su cui insiste il fabbricato e l’area di pertinenza è classificata dallo strumento urbanistico vigente al momento della redazione dell’elaborato, P.I. in Z.T.O. - D/2” zona commerciale, direzionale, artigianale di completamento”, disciplinata dall’art. 25 delle N.T.A. e ricadente in parte in "area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004";

- che dai registri immobiliari risulta la seguente formalità opponibile e non cancellabile inerente la disciplina delle opere di urbanizzazione e della viabilità ad uso pubblico: “Atto unilaterale d’Obbligo per la disciplina degli interventi edilizi relativi all’edificabilità nelle zone D/1 e D/2 di completamento” costituito con atto



del Notaio Corradi di Piazzola sul Brenta in data 19/01/1999, rep. n. 71629, trascritto a Padova il 19/01/1999 ai nn. 35543/23500;

- che l'area di cui al mappale 366 è asservita ad uso pubblico e ricade integralmente nella sede stradale di via Praloran. A tal proposito si precisa che le servitù citate negli atti di provenienza (precedenti alla realizzazione della lottizzazione) corrispondono esattamente con l'attuale mapp. 366 - sede stradale via Praloran. Oggi tali diritti di servitù non hanno più motivo di essere citati in quanto interamente sostituiti dall'asservimento ad uso pubblico intervenuto a seguito della realizzazione della sede stradale di via Praloran, in attuazione del Piano di Lottizzazione disciplinato dall'Atto Unilaterale d'obbligo del 19/01/1999 sopra citato, di cui al "Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione via Praloran" del 25/11/2013. Inoltre la destinazione ad uso pubblico del mapp. 366 è indicata anche dal CDU che certifica l'area come "Viabilità esistente" (cfr. pagina 3 dell'integrazione peritale 30/05/2025);

- che manca il certificato di agibilità dell'immobile; pertanto anche se il bene è allacciato a tutte le reti di sottoservizi pubblici (energia elettrica, telefono, gas metano, acquedotto e fognatura) non è stato possibile recuperare i relativi certificati di conformità;

- che l'indice di prestazione energetica dell'unità è collocabile nella classe di media/bassa efficienza;

- che sussistono comunque delle difformità urbanistico-edilizie per la regolarizzazione delle quali il perito ha stimato un costo di circa €. 5.000,00 (cfr. pagine 10 e 11 della relazione 31/01/2024 e pagina 6 dell'integrazione peritale 28/03/2025).

**Prezzo base d'asta: €. 312.000,00 (trecentododicimila/00),** come indicato nell'ordinanza di vendita del 7/05/2025. Sono ammissibili anche offerte inferiori a



tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad €.

240.750,00 – duecentoquarantamilasettecentocinquanta/00);

#### FISSA

il rilancio minimo nella misura di €. 2.000,00 (duemila/00);



#### FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti - che si svolgerà telematicamente - ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la data del 3 dicembre 2025 alle ore

11:00. 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 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 Aste Giudiziarie Inlinea spa (WWW.ASTETELEMATICHE.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 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 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 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. 210/2023" 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 202300021000001 cauzione E.I. 210/2023".

**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 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.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. Enrico Visentin, 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*”, “*publiconline.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*

