



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 220/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi.

Professionista Delegato: Avv. Ana Elisa Martì Garro.

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Avv. Ana Elisa Martì Garro, nominata 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 19.11.2024;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 220/2022;

- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA****TELEMATICA****ESPERIMENTO n. 2**

del bene immobile, così descritto:

LOTTO 2:**Diritto venduto:** Intera piena proprietà.**Ubicazione:** Comune di Padova (PD), via Adriatica n. 31.**Descrizione:** porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Padova (PD), via Adriatica,

eretto sull'area distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 179, partic. 129 di are 2.10 (E.U.) e precisamente: appartamento al piano terra, primo e secondo.

L'accesso principale all'appartamento è posto al P.1° e vi si accede dal cancello pedonale comune al civico 31.

L'unità è composta:

– al piano primo da: ampio vano a destinazione soggiorno-cucina corridoio. All'interno, verso nord-est una scala in c.a. collega il piano primo con il piano secondo, mentre verso nord-ovest una scala a chiocciola porta al piano terra;

- al piano secondo da: disimpegno, bagno finestrato con altezza di 2,40 m e ampia camera da letto con altezza massima di 2,75 m ed altezza minima di 2,05 m;

- al piano terra da: disimpegno e vano cantina impropriamente utilizzato come camera da letto in quanto locale non abitabile per l'altezza che è di 2,20 m. A tale vano si accede anche tramite un portone da quello che, a nord, è un piccolo cortile.

Descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI PADOVA – FOGLIO 179

Partic. 129 sub 29, via Adriatica n. 31 Interno 1, piano T-1 -2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 81 mq, totale escluse aree scoperte: 81 mq, rendita Euro 442,86.

Con la precisazione che la partic. 237 sub 19 e la partic. 237 sub 23, della Sez. C, Fg. 9 del C.F. del Comune di Padova, a seguito di fusione del 13.3.2006, Pratica n. PD0054549 FUSIONE (n. 9483.1/2006) sono state accorpate generando la partic. 237 sub 25 della Sez. C, Fg.9, la quale a sua volta a seguito di Variazione del 14.2.2014, Pratica n. PD0027425, Bonifica Identificativo Catastale (n. 22407.1/2014) ha generato la partic. 129 sub 25 del Fg. 179, la quale a sua volta a seguito di divisione del 27.10.2020, pratica

n. PD0086110 in atti dal 28.10.2020, DIVISIONE (n. 38407.1/2020) ha generato la partic. 129 sub 28 e la partic. 129 sub 29 del Fg. 179 del C.F. del Comune di Padova.

Il lotto 2 comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni così come elencate dall'art. 1117 e seguenti del C.C. e dai titoli di provenienza.

In particolare si richiama l'atto in data 2.1.2006 n. 21034 di Rep. Notaio Nicoletta Spina di Padova, ivi trascritto il 5.1.2006 ai nn. 758/537, di provenienza del bene in oggetto, da cui risulta: *"Sono altresì cedute in quota proporzionale le parti comuni previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., tra cui l'area al mappale 130 del Foglio 179 ente urbano di mq. 710."*

Confini: altre unità per un lato, distacco su parti comuni per tre lati, parti comuni.

Stato dell'immobile: Libero.

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. Pierluigi Cristaldi in data 11.1.2024 e successiva integrazione in data 20.1.2025 da cui risulta:

- **Regolarità edilizia:** Presso gli uffici tecnici del Comune di Padova risultano i seguenti documenti:

* Concessione Edilizia n. 2955/2000, Pratica n. 2955/2000, rilasciata il 17.7.2000 per ristrutturazione di edificio residenziale con le modalità esecutive della demolizione e fedele ricostruzione;

* Sanatoria n. 2955/00/1, Pratica n. 6478/2001, riferimento 2955/00/0, rilasciata il 20.3.2002, per modifiche interne e prospettiche eseguite in difformità dalla C.E. 2955/2000 rilasciata il 17.7.2000;

* Mutamento d'uso senza opere n. 6232 del 24.11.2005;

* Denuncia di Inizio Attività Pratica n. 203/2006 del 17.1.2006, Prot. 2006-0012641 per

opere interne con fusioni di subalterni;

* Domanda di Agibilità Prot. n. 1566/06 del 23.3.2006, in regime di silenzio assenso;

* Segnalazione certificata inizio attività, Pratica -- 09112020-1640, SCIA per chiusura della porta di comunicazione con ripristino delle due unità abitative realizzate con CONC. ED. n. 712/93 e successivamente unificate.

- **Abusi rilevati e costo per loro sistemazione.** Il C.T.U. descrive alcune difformità rispetto all'ultima SCIA concessionata rilevate al piano terra. Il perito precisa che tali abusi sono sanabili ed indica l'iter per la sanatoria ed il costo stimato di cui si è tenuto conto nella stima del lotto.

- **Destinazione urbanistica.** L'area descritta in C.T. del Comune di Padova, foglio 179, particella 129, risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente ricadente in:

* ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITA'.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del piano vigente;

2) Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio – P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4.9.2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, interessata da:

* vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (art. 142 lett. c, d.lgs 42/2004) e territori contermini ai laghi (art. 142 lett. b, d.lgs 42/2004);

* centri abitati:

* compatibilità geologica – aree idonee a condizione: aree su cui sussiste una fascia di rispetto idrogeologica di 100 metri da piede argine;

* aree di urbanizzazione consolidata: città consolidata;

* aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale nella città consolidata: città da riqualificare e/o convertire;

* aree di riqualificazione e riconversione nella città consolidata: città da riqualificare e/o convertire.

L'area risulta compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex L.R. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28.7.2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.3.2, 5.6.8.1, 7.2, 11.2.1, 11.2.3, 11.2.3, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T..

Si segnala il **Vincolo di destinazione e di non ulteriore ampliamento volumetrico**, richiamato nel sopra citato atto di provenienza, costituito con atto autenticato dal Notaio Guido Martellozzo di Padova in data 1.6.1995 Rep. n 26570, trascritto a Padova il 15.6.1995 ai nn. 14992/9952.

Prezzo base: € 80.000,00 come ridotto a seguito di precedente esperimento, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 60.000,00);**

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 **12 dicembre 2025** con inizio 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

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. 220/2022 dovrà contenere la causale "POSIZIONE 202200022000001 – cauzione E.I. 220/2022 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).

3) 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).

4) 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 redatta dall'Ing. Pierluigi Cristaldi in data 11.1.2024 e successiva integrazione in data 20.1.2025, 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, 12 settembre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Ana Elisa Martì Garro