

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. 233/2025 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Segalina

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.ssa Silvia Segalina con ordinanza del 26/05/2026;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 233/2025;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Maserà di Padova (PD), Via Don Luigi Sturzo n. 2.

Descrizione: appartamento con garage e cantina, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato.

Composizione: l'appartamento è posto al piano secondo ed è così composto: ingresso, cucina, wc, soggiorno, disbrigo, bagno, n. 2 camere, n. 2 poggioli; con cantina e garage al piano seminterrato.

Descrizione catastale:

- **Catasto Fabbricati Comune di Maserà di Padova** Foglio 3, Via Don Luigi Sturzo 2:

Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
450	12	A2	2	5,5 vani	83 mq.	€ 582,31	S1-2
450	21	C6	2	11 mq	11 mq	€ 31,81	S1

oltre alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio.

Beni eretti su mappale censito al Catasto Terreni Comune di Maserà di Padova (PD), Foglio 3, mapp. 450, Ente Urbano di are 11 ca 65.

Confini:

- Appartamento: Nord-Est scoperto condominiale; Sud appartamento Sub. 11;
- Cantina: Est corridoio comune; Sud cantina Sub. 13; Ovest scoperto condominiale;
- Garage: Ovest corridoio comune; Nord garage Sub. 22; Est scoperto condominiale;
- Terreno: Ovest-Nord Via Don L. Sturzo; Est Part. NCT 508-509.

Stato del Lotto: occupato da parte esecutata.

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

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica ci si riporta alla consulenza tecnica estimativa e relativi allegati del CTU ing. Leonardo Vinante agli atti, che qui si richiama integralmente, nella quale il C.T.U. ha rilevato quanto segue:

- l'unità immobiliare ed il condominio di cui alla presente procedura sono stati oggetto di:
 - Concessione Edilizia n. 91/84 del 01/02/1985;
 - Concessione in Variante n. 91/84A del 30/05/1986;
 - Permesso di Abitabilità n. 91/84 del 04/07/1986;
- in sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare con misure interne, alcune parziali per la presenza di materiale vario diffusamente distribuito nei locali, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici di progetto autorizzati, con piccole difformità dimensionali interne che non costituiscono violazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 integrato con la L. 105/2024 art. 34-bis "Tolleranze costruttive";

- si segnala che l'apertura sul muro di confine con l'appartamento ad Ovest non è esistente; per regolarizzare tali difformità può comunque essere presentata adeguata pratica edilizia correttiva, seguita da nuova Attestazione di Agibilità;

- a seguito della regolarizzazione delle difformità riscontrate, dovranno essere aggiornate anche le relative planimetrie catastali.

Con riguardo alla destinazione urbanistica del lotto, il C.T.U. ha rilevato che i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come *Z.T.O. B-20b Residenziale di completamento edilizio*.

Prezzo base d'asta: Euro 71.400,00 (settantunomilaquattrocento/00), come stabilito in ordinanza di vendita. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE IMPORTO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE** (offerta minima pari ad euro 53.550,00 cinquantatremilacinquecentocinquanta/00).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **Euro 1.000,00** (mille/00);

* * *

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., che si svolgerà telematicamente, la data del **10 dicembre 2026 alle ore 10.00**.

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;

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 D.M. 32/15;

2) all'offerta vanno allegati:

- a) documento di identità in corso di validità e codice fiscale 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, oltre a copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante / procuratore;
- 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 (**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 202500023300001 Cauzione"**.

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 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 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. Leonardo Vinante, 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 posti in vendita.

Padova, 10 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Anna Paccagnella

