

TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: 278/2024**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Chiara Bacco

**AVVISO DI VENDITA****DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Dott.ssa Chiara Bacco, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 1/4/2025:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 278/2024;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

**FISSA****LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA****TELEMATICA - I° ESPERIMENTO**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO****Diritto venduto:** piena proprietà per la quota di 1/1 (intero).**Ubicazione:** Comune di Santa Giustina in Colle (PD), via Monte Grappa n. 2.

**Descrizione:** *(il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima del 28/2/2025 a firma dell'Arch. Daila Canevari, che deve essere obbligatoriamente consultata dagli eventuali interessati ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e difformità edilizie ed urbanistiche*

a qualsiasi titolo gravanti sul bene medesimo. La perizia di stima è consultabile, tra gli altri, sui seguenti siti: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e

[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) trattasi di intero edificio residenziale composto da due abitazioni accostate, tra loro indipendenti e con accesso autonomo, ognuna su due livelli e ognuna con proprio scoperto di pertinenza attualmente non diviso da recinzioni; un'abitazione (part. 1505 - sub. 1) occupa la porzione est, mentre un'altra abitazione (part. 414 - sub. 4) occupa la porzione ovest.

La prima risulta essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione integrale nella seconda metà degli anni '2000, e la seconda invece risulta essere stato oggetto di un limitato intervento di rinnovo di alcune finiture nella stessa epoca (tinteggiature esterne, serramenti, finiture dei bagni), ma complessivamente si trova in uno stato di manutenzione e di conservazione insufficiente.

L'edificio presenta strutture di tipo misto, parte con muratura portante di laterizio e parte a telaio in cemento armato con alcuni solai in laterocemento ed altri in legno; il solaio di copertura è a falde anch'esso parte in legno e parte in laterocemento, il manto di copertura in tegole curve e le lattonerie appaiono essere state rinnovate in anni recenti, le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio.

**Descrizione catastale:** i beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente al Catasto Fabbricati, Comune di Santa Giustina in Colle (PD):

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rend.	Piano
12	1505	1	A/3	1	4,5 vani	80 mq	€ 278,89	T-1
12	414	4	A/3	1	9,5 vani	216 mq	€ 588,76	T-1
12	1543	-	F/1	-	8 mq	-	-	T

e al Catasto Terreni al Fg. 12, part. 1546 – Ente Urbano – are 87 mq.

**Confini:** il compendio immobiliare confina a Nord con altra proprietà (part. 117), a Sud con lotto inedito di altra proprietà (part. 1552), a Ovest con lotto inedito di altra

proprietà (part. 1545) e a Est con altra proprietà (part. 344).

**Occupazione:** occupato da uno dei debitori eseguiti e dal proprio nucleo familiare.

**Provenienza:** (per maggiori dettagli si rimanda alla perizia) la consistenza immobiliare

pignorata è pervenuta alla parte eseguita in forza di:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Paone di Padova, n. 64523/19642 rep./racc. del 5/12/2005, trascritto a Padova il 9/12/2005 ai nn. 59020/31582

R.G./R.P.;

- atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Paone di Padova, n. 58327/16589 rep./racc. del 30/7/2004, trascritto a Padova il 6/8/2004 ai nn. 38190/22564

R.G./R.P.

**Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:** per quanto non siano state

reperite specifiche formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione, la strada privata via Monte Grappa, ricadente sulle particelle 1546, 414 e 1505, dà accesso a diverse proprietà che di fatto esercitano un diritto di passaggio pedonale e carraio.

**Gravami di natura condominiale:** nessuno.

**Regolarità edilizia** (notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c., per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima): dalle indagini esperite in seguito all'accesso agli atti del Comune di Santa Giustina in Colle su richiesta del C.T.U., sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

(relativamente all'abitazione di cui al mapp. 1505 sub. 1)

- permesso di costruire n. 78, prot. n. 1043, prat. n. 2007/01293 del 30/8/2007 per lavori di "ristrutturazione unità est di un fabbricato residenziale";

- D.I.A. n. 9273 del 29/2/2010 in variante al permesso di costruire 1293/2007;

(relativamente all'abitazione di cui al mapp. 414 sub. 4)

- non è stato reperito alcun tipo di titolo abilitativo riguardante la costruzione

dell'edificio nel suo insieme; questo può essere considerato urbanisticamente legittimo in virtù della sua vetustà, ovvero realizzato prima che si rendesse obbligatorio su questo territorio l'ottenimento di un titolo abilitativo da parte dell'amministrazione pubblica.

**Costi stimati ai fini della regolarizzazione urbanistica e aggiornamento catastale: € 8.000,00 (ottomila/00).**

**Prezzo base: € 150.000,00 come da stima; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari a € 112.500,00).**

#### **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 **22/10/2025** 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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO s.r.l. ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) e deve contenere i dati e le informazioni di cui

all'art. 12 D.M. n. 32/12;

2) all'offerta vanno allegati:

a) una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del 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. n. 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 (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN

IT71X0306911884100000010203, specificando nella causale **“Tribunale di Padova E.I. 278/2024, Lotto unico”**.

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](mailto: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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.M. n. 32/2015. 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 n. 5; 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 il termine non prorogabile – ma soggetto alla sospensione feriale dei termini – di 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 d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata e potrà essere condannato a risarcire il danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22, D.Lgs. n. 231/2007).

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, 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 del 28/2/2025 a firma dell'Arch. Daila Canevari 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.

**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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte dal Professionista Delegato alla Vendita, Dott.ssa Chiara Bacco (Tel. 334/6449954 – *email* chiara.bacco.com@gmail.com – PEC chiara.bacco@odcecpd.legalmail.it) oppure

essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it),  
[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it),  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

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 concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 17 luglio 2025

Il Professionista Delegato

(Dott.ssa Chiara Bacco)

FIRMATO DIGITALMENTE