



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 323/2024 R.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G.G. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Stefania Faggian

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Stefania Faggian, nominato Custode giudiziario e Professionista

Delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza con la quale 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' SINCRONATELEMATICA IN PRIMO ESPERIMENTO

dei beni immobili descritti come

LOTTO UNICO

Ubicazione: Comune di Galzignano Terme (PD), via Valli Valsanzibio n. 14/D.

Descrizione: unità residenziale "cielo-terra" su quadrifamiliare, con garage seminterrato e piccolo scoperto adibito a giardino, comprensiva di comproprietà dell'area di manovra e di accesso all'autorimessa.

Diritto venduto e descrizione catastale:

Piena Proprietà per l'intero

Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Fabbricati, via Valli Valsanzibio,

Foglio 17



-mappale 658 sub. 1 graffato sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 123, piano S1-T, rendita Euro 520,33;

-mappale 658 sub. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 21, piano S-1, rendita Euro 31,61.

Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Terreni, Foglio 17, mappale 658, Ente Urbano di are 01 e centiare 76.

Piena proprietà per la quota di 1/2

Comune di Galzignano Terme (PD), Catasto Terreni, Foglio 17, mappale 660, terreno, seminativo arboreo, classe 1, consistenza are 01 e ca 37, RD 1,24 Euro, RA 0,78 Euro.

Si specifica che il mappale 658 sub. 1 graffato sub. 2 e il mappale 658 sub. 3 provengono dal Foglio b/4, giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 30/06/2015 in atti dal 30/06/2015 – cancellazione sezione n. 29/2015.

Confini (in giro orario da nord):

- la particella 658 confina con: particelle 663, 662, 661, 660, 599 e 651;

- la particella 660 confina con: particelle 658, 661, 597, 599 e 658.

Stato dell'immobile: 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 si richiama la consulenza tecnica estimativa e relativi allegati del CTU arch. Fabrizio Fontana, da cui risulta in particolare:

- la Concessione Edilizia 25/95 del 03/03/1995. Costruzione fabbricato residenziale con 4 alloggi;

- la Concessione Edilizia 45/97 del 02/09/1997. Variante alla C.E. 25/95;

- la DIA prot. 6248 del 28/07/1999. Variante alla C.E. 25/95 e 45/97;

- il Certificato di Abitabilità n. 25/45-45/97-1 del 04/09/2000;

- che il certificato di abitabilità non richiama la D.I.A., ancorché quest'ultima sia precedente al deposito dell'istanza e al rilascio dell'abitabilità. Sentito l'ufficio tecnico comunale sul punto, il perito stimatore ritiene la circostanza una svista, influente ai fini della validità dell'abitabilità, anche perché le lievi modifiche interne operate con la DIA non hanno comportato variazioni sostanziali e rilevanti ai fini normativi;

- che l'area di cui al mappale 660 è censita come terreno agricolo, ancorché sia parte di un fabbricato accatastato all'Urbano. In perizia si quantificano in Euro 1.000,00 i costi di modifica da concordare con gli altri comproprietari;

- che la particella 660 è costituita dallo spazio di manovra e accesso a due garages nella titolarità di soggetti diversi, che normalmente viene accatastato come bene indiviso comune (BCNC) a più unità. Nel caso di specie verrà venduta la quota nella titolarità degli esecutati (complessivamente corrispondente a 1/2);

- che l'accesso pedonale transita attraverso le particelle 663, 653, 650 e 481 in proprietà di soggetti terzi. Nella perizia (a pagina 19) si specifica che non risulta costituita alcuna servitù di passaggio a favore dei beni pignorati;

- che l'accesso carrabile transita attraverso la particella 597 in proprietà di soggetti terzi. Nella perizia (a pagina 19) si specifica che non risulta costituita alcuna servitù di passaggio a favore dei beni pignorati;

- che l'unità in vendita - secondo il parere dello stesso consulente - abbia classe energetica F/G;

- che l'area oggetto di pignoramento ricade in zona C1/85 - Residenziale urbana di completamento, normata in via prevalente dall'articolo 12 delle NTO;

- che tutto il territorio comunale è incluso entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei (L.R. n.38 del 10/10/1989) e pertanto soggetto alle prescrizioni dettate dalle N.T.A. del Piano Ambientale (D.C.R. n.74 del 7/10/1998 e seguenti).

Prezzo base d'asta: €. 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), come stabilito

nell'ordinanza di vendita. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad €. 101.250,00 – centounomiladuecentocinquanta/00**);

FISSA

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

FISSA

la data del **28 gennaio 2026 alle ore 15:15** 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.

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 Astalegale.net spa (WWW.SPAZIOASTE.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 pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario: “Tribunale di Padova – E.I. 323/2024” 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 202400032300001 cauzione – E.I. 323/2024”.

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 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.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..

L'aggiudicatario, nell'ipotesi in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare a quest'ultimo apposita richiesta 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 VI comma 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 dell'arch. Fabrizio Fontana, che qui si intende richiamata *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. Consequentemente, 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"*, *"publicomonline.it"*, *"fallcoaste.it"*, *"asteannunci.it"* ed *"astegiudiziarie.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.

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, 10 ottobre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Faggian

