



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare n. 352/2024

Giudice dell'Esecuzione: **dottorssa Paola Rossi**

Professionista delegato: avvocato Veronica Bedeschi

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avvocato Veronica Bedeschi, nominata professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* dal Giudice dell'Esecuzione dottorssa Paola Rossi con provvedimento del 20.05.2025;

- vista l'ordinanza in pari data con la quale era ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 352/2024 R.G. Es. Imm.;
- visti gli artt. 569 e seguenti del c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 1

del bene immobiliare così descritto:

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà, quota 1/1

UBICAZIONE: Piove di Sacco (PD), Via Gramsci, n. 38, int. 9.

COMPOSIZIONE: immobile residenziale (part. 778 sub. 9 – appartamento e cantina; part. 778 sub. 13 – garage); si tratta di unità immobiliare residenziale posta al piano secondo di un condominio composto da tre piani fuoriterza e uno sottostrada, collocato in una zona semicentrale nel comune di Piove di Sacco. L'abitazione ha una superficie lorda totale pari a circa 88 m2 ed è composta da piccolo ingresso aperto nel soggiorno, cucina abitabile in vano separato, disimpegno, due camere da letto, bagno finestrato, terrazza lungo i fronti Ovest e Sud.

Rispetto allo stato autorizzato si trovano alcune lievi differenze nella distribuzione dei locali con spostamento della porta di accesso alla cucina.



Nel complesso, l'unità oggetto di stima risulta in sufficiente stato di conservazione.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il lotto di vendita risulta alla data della perizia così censito e composto:

N.C.E.U.: Comune di Piove di Sacco (PD), via Gramsci, n. 38

Abitazione: Foglio 16, Part 778, Sub 9, Cat A/2, Cl. 2, vani 5,5, Sup. Cast. m2 88, rend. € 695,93.

Cantina: Foglio 16, Part. 778, Sub 9 – piano S1.

Garage: Foglio 16, Part 778, Sub 13, Cat C/6, Cl. 4, Sup. Catast. 11 m2, rend. € 34,65,

Si segnala che l'appartamento, contrariamente a quanto indicato nella visura catastale, è ubicato al piano secondo, non al terzo, come indicato anche nella relazione del Ctu.

Gli immobili risultano eretti su un'area identificata al Catasto Terreni:

Foglio 16, Part 778; ENTE URBANO, are 00 10 ca. 28.

Il lotto unico comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni *ex artt.* 1117 e seguenti C.c.

CONFINI:

- PARTICELLA N.778 del foglio 16 (ENTE URBANO):

Nord: Altra proprietà – foglio 16 part. 513;

Ovest: Altra proprietà – foglio 16 part. 528,759;

Sud: Altra proprietà – foglio 16 part. 781;

Est: Altra proprietà – foglio 16 part. 530;

- APPARTAMENTO Fg. 16 Part. 778 subalterno 9 – piano 3:

Nord: Altra unità abitativa, altra proprietà; vano scala condominiale;

Ovest: Stacco su scoperto comune;

Sud: Stacco su scoperto comune;

Est: Altra unità abitativa, altra proprietà;

Stacco su scoperto comune;

OCCUPAZIONE: l'appartamento risulta attualmente occupato dall'esecutato.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Destinazione urbanistica:

- Zona B - completamento;

Si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti dell'unità.

Regolarità edilizia:

L'immobile condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito in forza di:

- LICENZA EDILIZIA N. 4398 del 28/12/1976 per la *costruzione di un fabbricato per 9 alloggi*;
- PERMESSO DI ABITABILITÀ N. 1748 EL 18/10/1978 *del fabbricato ad uso civile abitazione – nove alloggi*;
- CONCESSIONE PER ATTIVITÀ EDILIZIA-URBANISTICA n. 4398/2 del 20/11/1978 prot. n. 12378 per opere di *variante al piano seminterrato*;
- Comunicazione manutenzione straordinaria – attività edilizia libera PROT. N.26931/ss/AS/27759 – pratica edilizia 2011/0493 per *installazione di un caminetto a legna del tipo prefabbricato su locale soggiorno unità residenziale posta al 2° piano di edificio condominiale e nuova canna fumaria (allegato n. 03 – documentazione comunale)*

I beni oggetto della procedura esecutiva risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, fatta eccezione per una lieve modifica alla distribuzione interna dei locali che riguarda la diversa posizione della porta di accesso alla cucina. Tale irregolarità risulta ricompresa nelle tolleranze edilizie e costruttive di cui all'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), non costituisce pertanto una violazione edilizia e non sarà quindi necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria. Tuttavia, in perizia è stata rilevata la necessità della redazione di una dichiarazione asseverata a firma del tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001)

Prestazione energetica: allegato all'atto di compravendita di provenienza dell'immobile vi è un Attestato di Prestazione Energetica, il cui codice identificativo è 52237/2021, valido fino al 27/05/2031, che attesta l'immobile in classe energetica E.

PREZZO BASE di € 94.000,00 (euro novantaquattromila,00) come risultante dalla perizia di stima; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad € 70.500,00 (settantamilaacinquecento/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 di

Venerdì 16 gennaio 2026, ad ore 11.30

che si svolgerà telematicamente.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. 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, (euro mille/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 www.fallcoaste.it (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;
- 2) all'offerta vanno allegati:
 - a) in caso l'offerta sia formulata da persona fisica: documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente; se 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);
 - 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 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 pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico s.r.l. alle coordinate bancarie IBAN**

IT 71 X 03069 11884 100000010203, causale: Cauzione E.I. n. 352/2024 R.G;

si precisa che la cauzione si riterrà corrisposta solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato presso il conto corrente predetto entro il termine per la presentazione dell'offerta, 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:

a) 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;

b) 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 presentarsi 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 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 Custode-Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In presenza 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 Custode - 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 meglio descritto nella perizia di stima resa dall'Arch. Teresa Carturan in data 18.04.2025. 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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e presso i siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" nonché attraverso un'area dedicata sul sito **www.tribunale.padova.it**.

ed anche presso il Professionista Delegato Avv. Veronica Bedeschi, con Studio in Padova, via Dante Alighieri, n. 60, Tel. 049 2211515 - email studio@veronicabedeschi.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, 18.09.2025

Il Professionista Delegato

Avvocato Veronica Bedeschi