



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 364/2024

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 9.12.2025;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 364/2024;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**FISSA
LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA
TELEMATICA****ESPERIMENTO n. 1**

dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO**Diritto venduto:** Intera piena proprietà.

Ubicazione e descrizione: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale del tipo isolato sito in Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), via Roma n. 165 /Ter, e precisamente: appartamento per civile abitazione al piano rialzato e garage doppio al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da ingresso /soggiorno / angolo cottura, disimpegno, bagno, Wc / lavanderia, due camere e due poggiali.

Descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD) – FOGLIO 17

Partic. 1006 sub 9, via Roma n. 165/T, Piano T, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale 78 mq, Totale escluse aree scoperte 74 mq, Rendita Euro 340,86;

Partic. 1006 sub 4, via Roma n. 165/T, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 30 mq, Superficie catastale totale 32 mq, Rendita Euro 60,43;

con la precisazione che:

* la partic. 1006 sub 9 del foglio 17, deriva per variazione territoriale dalla soppressione della partic. 1006 sub 9 della Sezione Urbana B, foglio 6, giusta Variazione Identificativi per allineamento mappe del 16.7.2015 - Cancellazione sezione (n. 93/2015);

* la partic. 1006 sub 4 del foglio 17, deriva per variazione territoriale dalla soppressione partic. 1006 sub 4 della Sezione Urbana B, foglio 6, giusta Variazione Identificativi per allineamento mappe del 16.7.2015 - Cancellazione sezione (n. 93/2015).

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto insiste sull'area censita al C.T. del Comune di San Giorgio delle Pertiche, al foglio 17, Partic. 1006 di are 8.06 (E.U.).

Confini:

- dell'appartamento: a nord, ovest ed est prospetto su sub 2 (B.C.N.C. area esterna, rampa e corsia di manovra) e a sud unità similare sub 10 e sub 1 (B.C.N.C. vano scala),
- del garage: ad est sub 2 (B.C.N.C. area di manovra), a nord e sud unità similari sub 3 e sub 5, e a ovest sub 1 (B.C.N.C. vano scala).

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

Stato dell'immobile: Libero da persone. Ordine di Liberazione in fase di attuazione.

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'Arch. Claudia Zacchi in data 1.11.2025 da cui risulta in particolare quanto segue:

* La costruzione dell'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è avvenuta a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. C49/02 in data 8.2.2003 e della variante DIA 10/04 Prot. 3868 del 19.3.2004.

L'Agibilità è stata attestata in data 2.3.2011 Prot. 6454 come previsto dall'art. 25, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380. Precisa il perito che risultano presentate due richieste di Agibilità in data 8.5.2004 e in data 13.4.2004 e che nell'*Attestazione* del 2.3.2011 Prot. n. 6454 è riportato che il rilascio del Certificato di agibilità per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione con n. 6 alloggi, catastalmente censito al NCEU sez. B, foglio 6, Part. 1006 relativamente alla Pratica edilizia n. C49/02, è da intendersi attestato come previsto dall'art. 25, c. 4 del DPR 6.6.2001 n. 380.

* La costruzione del complesso cui fa parte il compendio in oggetto non è abusiva. Nel compendio non sono state rilevate difformità, che richiedono sanatorie.

* Le due planimetrie catastali Prot. n. PD0082642 del 5.4.2004, ultime in atti, risultano conformi a quanto autorizzato.

* Dal **C.D.U.** allegato alla perizia, risulta che *i terreni così censiti:*

Sezione Unica - Foglio 17° - Mappale n. 1006 ricade in zona residenziale di urbanizzazione consolidata "C1/61" del Capoluogo, art.71 N.T.O., con indice di edificabilità primario di 0,41 mc/mq.;



- **Vincoli:** I terreni sopra descritti ricadono all'interno dell'area di vincolo ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/04, art. 142 comma 1, lett. m) – ex art. 28 N.T.A. del PTRC, art. 34 N.T.O. “Zona dell'Agro centuriato Romano”;

Spese Condominiali – Manutenzione straordinaria.

Dalla perizia risulta che l'amministratore del condominio ha riferito quanto segue:

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie inerenti l'unità immobiliare è pari a € 560,00 nel 2024/2025 e a € 635,44 nel bilancio di previsione 2025/2026 (dal 01.10.2025 al 31.07.2026);

- l'assemblea condominiale in data 2.10.2025 ha deliberato la manutenzione straordinaria delle facciate da eseguirsi nella primavera del 2026 con quota spesa a carico dell'unità in oggetto di € 4.200,00 circa;

- le spese condominiali non pagate al 2.10.2025 sono pari a € 34,72;

- negli ultimi 3 anni non sono stati realizzati lavori straordinari.

Ai sensi dell'art. 63, comma 4 delle disposizioni di attuazione al C.C., *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.”*

Prezzo base: € 55.800,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 41.850,00);**

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 **10 giugno 2026 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 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) 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. 364/2024 dovrà contenere la causale "POSIZIONE 202400036400001 – cauzione E.I. REI 364/2024 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).

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 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. 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'Arch. Claudia Zacchi in data 1.11.2025 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 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.

Il Professionista Delegato

Avv. Ana Elisa Marti Garro

