



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 5/2025 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**Professionista Delegato: **avv. Marta Ferrari**

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Marta Ferrari, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni sulla scorta dell'ordinanza 2.7.2025, che ha disposto la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. n. 5/2025 con modalità sincrona telematica;

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICAESPERIMENTO N. 1

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO UNICO: IMMOBILI IN TEOLO (PD)**Diritto venduto:** Piena proprietà.**Ubicazione:** Comune di Teolo (PD), Via Valli n. 27.

Descrizione: Unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra, primo e secondo, di un fabbricato con tipologia "casa bifamiliare", con un corpo di fabbrica separato ad uso garage-ripostiglio, mq 113 ca.

Descrizione catastale:**C.F.** Comune di Teolo

- Foglio 14 - part. 292: - sub 1 - Cat. A/3 - cl. 3 - vani 6 - Sup. cat. 134 mq - P. T-1-2 - Via Valli n. 27 - RC

euro 480,30;

- Foglio 14 - part. 292: - sub 3 - Cat. C/6 - cl. 1 - mq 18 - Sup. cat. 20 mq - P. T - Via Valli n. 27 - RC euro 30,68;

C.T. Comune di Teolo - Foglio 14 - mapp. 292 - Cat. EU - Sup. ha 00.12.70;

con la comproprietà pro quota dell'area di sedime, dello scoperto di pertinenza e delle parti ed impianti del



fabbricato comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c.

Confini dell'edificio: - l'unità immobiliare di cui al sub 1 (abitazione), prospetta ad ovest, sud e nord sul cortile ad uso comune e confina ad est con unità di cui al sub. 2 (altra ditta); - l'unità immobiliare di cui al sub 3 (garage), al piano terra, prospetta a nord e ad est sulla zona di manovra ad uso comune e confina a sud con unità di cui al sub. 4 (altra ditta) e ad ovest con unità di cui al sub. 2 (altra ditta); - l'unità immobiliare di cui al mappale 292 del C.T. confina a ovest con i mappali 1956, 1929 e 706, a sud con i mappali 300 e 366, a est con il mappale 300 e a nord con via Valli.

Occupazione: l'immobile risulta libero da persone e occupato da cose.

Notizie ex art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.: Per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si fa rinvio alla perizia di stima dell'ing. Cristina Franchi del 30.5.2025. Precisamente, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile principale attualmente è da ritenersi non conforme da un punto di vista edilizio, dal momento che, seppure realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, presenta delle difformità che sono stato oggetto di Domanda di Condonò Edilizio in data 26/04/1986, il cui stato amministrativo è non concluso. Sono inoltre state rilevate altre modeste opere non autorizzate o non oggetto di domanda di Condonò tra cui: 1) controsoffittatura del vano scala al piano secondo per ricavare un vano ripostiglio con accesso mobile dal disbrigo; 2) pergola con telo fisso nell'area cortilizia esterna, in prossimità del fabbricato accessorio; 3) chiusura con pannelli di plexiglas della tettoia lato sud e lato ovest del fabbricato accessorio; 4) ampliamento con struttura leggera del corpo lato sud del fabbricato accessorio; 5) ampliamento lato est della copertura della tettoia da ml. 2,10 fino a ml. 2,70 (a confine); 6) mancata realizzazione del solaio sottotetto a ml. 2,45 da quota pavimento al piano secondo del fabbricato abitativo; opere di cui va prevista la demolizione totale o parziale, per il punto 1) perché rende l'altezza del vano scala inagibile, per il punto 2) perché, con tenda fissa, si crea nuovo volume che necessita di "Autorizzazione Paesaggistica" e che deve distare ml. 5,00 dal confine e per i punti 3), 4) e 5) perché in contrasto con quanto previsto dalla richiesta di Condonò. Nel caso del punto 6), va prevista la realizzazione di un controsoffitto. Ad oggi la Concessione in Sanatoria non risulta essere stata rilasciata. Successivamente all'ottenimento del Permesso in Sanatoria va presentata SCIA Agibilità completa della documentazione ai sensi di legge, così come indicato in perizia.

PREZZO BASE: € 93.500,00 come da perizia di stima e ordinanza di vendita del 2.7.2025; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 70.125,00),**

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 18 dicembre 2025 ore 14,30 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 € (mille,00 euro);

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO:

1) Le offerte vanno presentate in via telematica e valgono le seguenti modalità di presentazione:

- 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.astetelematiche.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

- 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, **PARI O SUPERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. Intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440, causale: **Cauzione E.I. n. 5/2025 R.G. TRIB.PD.**

2) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure b) va 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).

3) 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).

4) 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 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 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 dell'ing. Cristina Franchi del 30.5.2025, 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 ed effettuate presso lo studio del Delegato avv. Marta Ferrari, in Padova, via E. Filiberto n. 3, Tel. 0498750533, indirizzo mail marta.ferrari@studiobelloni.it, e sui siti internet www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it oltre che 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 concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 9 settembre 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Marta Ferrari

