

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzione immobiliare: **53/2023 (p.u. 371/2023) R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Paola Rossi**

Professionista Delegato: **Avv. Elena Zoppelli**

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta avv. Elena Zoppelli, nominata Custode giudiziario e delegata alle operazioni di vendita 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 degli immobili oggetto dell'esecuzione sopra indicata;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO****CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA****IN SECONDO ESPERIMENTO**

dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Padova, Via Fogazzaro 12.

Descrizione: unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra e primo di un fabbricato con tipologia "casa singola", con area esterna di pertinenza, con un corpo di fabbrica separato ad uso accessorio alla residenza ed un terreno, catastalmente a destinazione rurale, ma di fatto a servizio dell'abitazione in quanto occupato da una piscina, dalla pavimentazione di servizio alla stessa e da giardino.

Descrizione catastale:**- Catasto Fabbricati Comune di Padova, Foglio 190**

Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Superficie Catastale	Piano
1237	2	A7	2	10,5 vani	1.437,04	204 mq.	T-1
1237	3	C6	4	17 mq.	48,29	20 mq.	T
1237	1	BCNC					

Il fabbricato insiste sul terreno censito al Catasto Terreni Comune di Padova, Foglio 190 - mapp. 1237 – Cat. EU – Sup. ha 00.12.83.

- Catasto Terreni Comune di Padova, Foglio 190:

- mapp. 702 – semin. arb. – cl. 3 – are 05.04 - R.D. E. 3,64 – R.A. E. 2,47;

- mapp. 705 – semin. arb. – cl. 3 – are 00.40 - R.D. E. 0,29 – R.A. E. 0,20;

Confini:

- l'unità immobiliare di cui al sub 2 (abitazione), al piano terra, prospetta a nord-ovest (parzialmente), a nord-est (parzialmente), a sud-est ed a sud-ovest sul cortile ad uso esclusivo e confina a nord-ovest (parzialmente) ed a nord-est (parzialmente) con il sub 3 (stessa ditta); al piano primo prospetta su tutti i lati sul cortile ad uso esclusivo;

- l'unità immobiliare di cui al sub 3 (garage), al piano terra, prospetta a nord-ovest ed a nord-est sul cortile ad uso esclusivo, e confina a sud-ovest ed a sud-est con il sub 2 (stessa ditta);

- l'unità immobiliare di cui al mappale 702 del C.T. confina a nord-est e nord-ovest con il mappale 701, a sud-est con il mappale 999 ed a sud-ovest con il mappale 1237 (stessa ditta);

- l'unità immobiliare di cui al mappale 705 del C.T. confina a nord-est e nord-ovest con il mappale 701, a sud-ovest con il mappale 708 ed a sud-est con il mappale 1237 (stessa ditta);

- l'unità immobiliare di cui al mappale 1237 del C.T. confina a nord-ovest con il mappale 705 (stessa ditta), a sud-ovest con via Fogazzaro ed il mappale 997, a sud-est con i mappali 1238, 996 e 997 ed a nord-est con i mappali 702 (stessa ditta) e 999.

Stato dell'immobile: occupato da parte esecutata e dal suo nucleo familiare.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica ci si riporta alla consulenza tecnica estimativa e relativi allegati del CTU ing. Cristina Franchi agli atti, che qui si richiama integralmente, da cui risulta in particolare:

- Licenza Edilizia n. 1050, prot. n. 59922, rilasciata in data 21/01/1971 per "Costruzione fabbricato ad uso casa colonica";
- Autorizzazione di Abitabilità n. 422, prot. n. 54999, rilasciata in data 17/10/1972;
- Permesso di Costruire, Prat. n. 5514/2004, rilasciato in data 14/12/2004 per "Ristrutturazione e Ampliamento di Edificio Unifamiliare";
- D.I.A. presentata in data 03/11/2005, prot. n. 5808/05, per "Variante in c.o."
- Richiesta di Agibilità, prot. n. 5260, presentata in data 28/09/2006;
- Permesso di Costruire, Prat. n. 83/2012, rilasciato in data 19/06/2012 per "Ampliamento di Edificio Residenziale con Formazione di Nuova Unità"; tale permesso non ha avuto seguito e pertanto risulta scaduto e l'immobile interessato si trova nella situazione originaria;
- S.C.I.A. n. 3792/2016, presentata in data 09/06/2016, per "Realizzazione di una Piscina".
- l'immobile principale attualmente è da ritenersi non conforme da un punto di vista edilizio essendovi opere eseguite:
 - A) senza alcuna autorizzazione che possono riassumersi in:



- a) esecuzione di alcuni divisori interni in soggiorno;
- b) modifica del foro porta-finestra in cucina in foro finestra;
- c) modifica del soffitto del piano primo da piano (con sottotetto) ad inclinato con travi a vista;
- d) modifica del locale garage con ricavo di n. 2 locali (lavanderia e bagno) e riduzione del foro di accesso;
- e) sostituzione della copertura in fibrocemento del pergolato;

B) in difformità alla SCIA n. 3792/2016 del 09/06/2016, in quanto la piscina è stata realizzata con sconfinamento di circa ml 2,00 in area a destinazione rurale, secondo il Piano degli Interventi vigente (a seguito della sua realizzazione a distanza di ml. 4,00 dall'abitazione anziché di ml. 2,00).

Inoltre, da una sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale, è emerso che la recinzione del lotto angolo sud (sul lato est del cancello carraio) sconfina verso la proprietà altrui (mapp. 997), occupando un'area di circa mq 21.

Al fine di riportare il bene allo stato autorizzato e legittimo, il perito indica che si dovrà procedere tramite un intervento di "riduzione in pristino" delle opere abusive di cui al punto A) lett. a), b), c), e) e di cui al precedente capoverso, i cui costi si possono quantificare in complessivi Euro 20.350,00 alla data della perizia (opere murarie con trasporto in discarica dei materiali di risulta: € 6.000,00; fornitura e posa basculante in lamiera verniciata, coibentata: € 1.800,00; realizzazione di soffitto in cartongesso nel piano primo: € 3.500,00; pratica edilizia a sanatoria (SCIA), comprensiva di onorario, spese ed accessori: € 8.000,00; rimozione e smaltimento di recinzione in rete plastificata h. 150 per circa ml. 10 € 250,00; realizzazione di nuova recinzione in rete plastificata compreso muretto in cls h. cm 20 € 800,00); mentre per la difformità di cui al punto B) si dovrà procedere con

una pratica di SCIA alternativa al Permesso di Costruire a Sanatoria con richiesta del valore di fiscalizzazione all'Agenzia delle Entrate che, non essendo stata la piscina accatastata, applicherà il valore massimo della sanzione pari ad € 10.000,00; a tale ultimo valore andrà aggiunto il costo per la pratica catastale, pari ad € 2.158,00, comprensivo di spese di presentazione;

- dal punto di vista urbanistico, come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Padova in data 04/08/2023, l'area di cui ai mappali 1237, 702 e 705 del Fg. 190 del C.T., secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova, parte in "Zona Territoriale Omogenea B1 Residenziale di Completamento a Bassa Densità", e parte in "Zona Territoriale Omogenea E2 Agricola-produttiva", normata dagli art.li 18, 30 e 32 delle Norme Tecniche Operative; per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, è ammessa l'applicazione del comma 8 dell'art. 18 delle N.T.O. e possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia;

- sussiste una servitù di passaggio per pedoni e veicoli trascritta a Padova in data 19/03/2001 ai nn. 9800/6152, gravante sul mapp. 705 (piccola fascia di terreno esterna all'area di pertinenza dell'abitazione) a favore dei mapp. 701 e 708 stesso Comune e Foglio, formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento.

Prezzo base d'asta: Euro 263.000,00 (duecentosessantatremila/00), come stabilito in ordinanza di vendita.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro 197.250,00 – centonovantasettemiladuecentocinquanta/00**);

FISSA

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

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **che si svolgerà telematicamente**, la data del **25 febbraio 2026 alle ore 10.00.**

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;**

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.spazioaste.it** (Astalegale.net S.p.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

2) all'offerta vanno allegati:

a) copia 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 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) copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo almeno pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. n. 53/2023" sul conto della procedura acceso presso Unicredit spa, via Trieste Padova alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593

Il bonifico dovrà contenere la seguente causale "*POSIZIONE 202300005300001 cauzione*".

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 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.

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore ***www.spazioaste.it*** (Astalegale.net S.p.A.) secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 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 successivamente; 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.

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 sesto 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, come meglio descritto nella perizia di stima dell'ing. Cristina Franchi, 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.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate, oltre che presso il Professionista Delegato avv. Elena Zoppelli, tel. 049 8754211, e-mail elena.zoppelli@gmail.com, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra anche





attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale-padova.giustizia.it.



Il Professionista Delegato è stato altresì nominato custode giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.



Padova, 19 novembre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Zoppelli

