



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: avv. Maurizio Gaibani

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Maurizio Gaibani, con studio in Padova, Via E. Filiberto n. 3, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 2/7/2025 del G.E.; vista l'ordinanza in data 2/7/2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICAESPERIMENTO N. 1

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà dell'intero.

Ubicazione: via Giacomo Leopardi n. 13, Fontaniva (PD).

Descrizione: fabbricato unifamiliare allo stato grezzo, della superficie di base di mq 170 circa, composto da due piani fuori terra e porzione piano interrato con cortile esclusivo.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Fontaniva (PD):

- Fg 10, Mapp. 1278 sub 2, Classe 1, Cat. A/2, consistenza 9 vani; superficie catastale 217 mq, piano S1-T-1., rendita € 697,22;

- Fg 10, Mapp. 1278 sub 3, Classe 2, Cat. C/3, consistenza 60 mq; superficie catastale 65 mq, P.T.,
rendita € 148,74;

- Fg 10, Mapp. 1278 sub 4, BCNC (cortile);

- Fg 10, Mapp. 1278 sub 5, Classe 1, Cat. A/10, consistenza 4,5 vani; superficie catastale 88 mq, P.T.,
rendita € 918,00.

L'area su cui insiste il fabbricato è censita al Catasto Terreni del Comune di Fontaniva (PD) al Fg. 10,
Mapp. 1278 di are 11.00, Ente Urbano.

Si precisa che l'area catastale comprende ancora l'attuale Via Leopardi e che l'area di pertinenza
effettiva del fabbricato è di circa mq 832.

Confini: da nord in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: Strada statale n. 53,
mapp. nn. 1054, 1302, 363, 360, 1262, 10, 448, 231, 490, stesso Comune e Foglio.

Notizie ex 173 quater disp. att. cpc: secondo i dati riportati nella perizia della CTU:

- il fabbricato è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n. 43/1970 del 27/11/1970 “per la
costruzione di un fabbricato di civile abitazione con annessa officina e locale per bar” e dichiarato
abitabile in data 31/03/ 1971;

- in data 24/01/2006 viene rilasciato Permesso di Costruire n. 32/1994 per cambio di destinazione
d'uso da commerciale a direzionale e la porzione oggetto di Permesso viene dichiarata agibile in data
12/06/2007 con il rilascio del Certificato di agibilità parziale n. 1934 di prot.;

- successivamente viene rilasciato in data 22/11/2012 Permesso di Costruire n. 52/2012 per variante
in sanatoria;

- in data 22/04/2014 viene rilasciato permesso di Costruire n. 43/2013 per “lavori di ristrutturazione
con cambio di destinazione d'uso, riqualificazione energetica e ampliamento fabbricato residenziale”
e successiva Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA) alternativa al permesso di Costruire n.
96/2018 del 03/09/2018 per Variante al PdC n. 43/2013 ed ultimazione lavori;

- ad oggi i lavori non risultano ultimati ma sospesi;

- in base a colloquio della CTU con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Fontaniva, è risultato che non essendo ad oggi variata la destinazione urbanistica dell'area e facendo parte delle aree consolidate, quanto autorizzato sarebbe ad oggi ancora possibile e per terminare i lavori, dal punto di vista amministrativo, vi è necessità di presentare una nuova SCIA di ultimazione lavori che faccia riferimento all'ultima pratica;

- il fabbricato ad oggi è conforme nella forma e volume a quanto autorizzato con l'ultima pratica conclusa (P.d.C. in sanatoria n. 52/2012) ed è pertanto regolare dal punto di vista amministrativo.

A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni, secondo la CTU le planimetrie catastali sono conformi all'ultimo stato dichiarato agibile.

Secondo l'ultimo Piano degli Interventi approvato dal Comune di Fontaniva, l'area in oggetto è classificata in "Z.T.I.O. 2.2 - zona residenziale di formazione recente" per la quale valgono le norme di cui all'art. 28.1 delle N.T.O. che prevedono l'Indice di edificabilità fondiaria non superiore a mc/mq 1,30.

La CTU precisa che non si è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica - ai sensi dell'art. 18, comma 2 della l. 47/85 e successive modifiche -, perché trattasi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000.

Stato dell'immobile: libero;

al **PREZZO BASE di € 170.000,00** (centosettantamila/00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base con **OFFERTA MINIMA PARI A € 127.500,00** (centoventisettemilacinquecento/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 **24/03/2026 ore 16,00**, 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

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 (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 Srl) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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 del Gestore della vendita telematica, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

2) All'offerta vanno allegati:

- a) documento di identità in corso di validità e 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 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, nonché copia

del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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 del Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl alle coordinate bancarie IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, presso Banca IntesaSanpaolo Spa, causale: versamento cauzione Es. Imm. 9/2025 Tribunale di Padova (con onere a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche dell'accredito 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 malf funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 D.M. n. 32/2015.

Disciplina della vendita

1) 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 n. 2; 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.

2) 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, ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione. 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).

3) 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 indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo congruaggio, dal Delegato: esso dovrà essere versato prima dell'emissione del decreto di trasferimento. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento, 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.

4) In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Ai sensi degli articoli 585 IV comma, 586, 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al Professionista Delegato le informazioni antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007; in difetto, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione e successiva condanna al pagamento della differenza tra il prezzo ricavato dalla nuova vendita sommato alla cauzione e il prezzo offerto dall'aggiudicatario dichiarato decaduto nel precedente incanto.

5) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la 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 descritti nella perizia di stima dell'arch. Carmela T. Garasto del 21/5/2025, 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 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 del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28/2/1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.

40 della legge 28/2/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 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 Professionista Delegato, avv. Maurizio Gaibani in Padova, Via Emanuele Filiberto n. 3, Tel. 049651351, indirizzo email maurizio.gaibani@studiogaibani.it oppure essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it, www.idealista.it, www.immobiliare.it, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it, nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.it e sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche". 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, 26 Novembre 2025

Il Professionista Delegato avv. Maurizio Gaibani