

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. **240/2025**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Professionista delegato: **Dott. Giovanni Bottecchia**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Giovanni Bottecchia, nominato Custode giudiziario e Professionista

con delega alla vendita ai sensi dell'art.591-*bis* dal Giudice dell'Esecuzione;

- vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare
oggetto della presente esecuzione;

- 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: piena proprietà.

Ubicazione: via San Biagio n. 36, in Comune di Codevigo (PD), frazione di Conche.

Descrizione: porzione di fabbricato trifamiliare.

Composizione: l'unità residenziale è esposta sui lati nord e sud dell'edificio ed è così
composta:

- piano terra di circa 57 mq lordi (h. 2,70 m): cucina/soggiorno, disimpegno, w.c.; sul lato sud in corrispondenza dell'ingresso vi è un portico di circa 7 mq;

- piano primo di circa 75 mq lordi (h. variabile): disimpegno, due camere matrimoniali, ripostiglio e bagno; sui lati nord e sud vi sono due poggiali rispettivamente di circa 4 e 7 mq.

Il garage di circa 18 mq lordi (h. interna circa 2,7 m) è dotato di un portone basculante e porta pedonale REI 60 di accesso all'abitazione.

Gli immobili sono dotati di uno scoperto esclusivo di circa 80 mq totali, sviluppato sui lati nord e sud dell'edificio.

Descrizione catastale: l'unità immobiliare è catastalmente identificata come segue:

N.C.E.U. del Comune di Codevigo (PD), foglio 38, particella 776:

- subalterno 5, b.c.n.c. (cortile) ai subb. 6 e 7;

- subalterno 6, categoria A/2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq, totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita € 526,79;

- subalterno 7, categoria C/6, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 27,27;

e insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Codevigo (PD), foglio 38, particella 776, ente urbano di are 18.07.

In proposito si segnalano le seguenti variazioni catastali: sub. 6: variazione nel classamento del 25.02.2011 pratica n. PD0089753 in atti dal 25.02.2011 variazione di classamento (n. 38499.1/2011); sub. 7: variazione nel classamento del 08.11.2011 pratica n. PD0447254 in atti dal 08.11.2011 variazione di classamento (n. 205824.1/2011).

Confini:

appartamento (sub. 6): a nord cortile sub. 5, a est unità similare sub. 9 e garage sub. 7, a sud cortile sub. 5, a ovest unità similare sub. 3 e garage sub. 4;

garage (sub. 7): a nord abitazione sub. 6, a est abitazione sub. 9, a sud cortile sub. 5, a ovest abitazione sub. 6.

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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

REGOLARITÀ' EDILIZIA: gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati in forza delle seguenti pratiche edilizie: Permesso di Costruire n° 2.532/1/P, prat. n° 2009-12025 del 26.01.2010; D.I.A. prot. n° 8.743 del 15.09.2010. La dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta di agibilità depositata presso il Comune di Codevigo in data 09.12.2010, prot. n° 11.574, risulta maturata per "silenzio assenso".

In difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Codevigo e di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, sono state accertate le seguenti difformità:

- 1) realizzazione al piano terra di un piccolo locale ripostiglio in corrispondenza della scala;
- 2) apertura della parete di fondo del garage per l'utilizzo dello spazio sottoscala;
- 3) da progetto la superficie scoperta sul lato nord era prevista a verde, viceversa è stata pavimentata con piastrelle.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai precedenti punti 1 e 2, è da prevedersi la predisposizione da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria, con successivo adeguamento delle planimetrie catastali, il tutto con una spesa quantificabile in circa € 3.500,00 comprensiva di oneri sanzionatori.

Per quanto riguarda l'abusiva pavimentazione della superficie scoperta sul lato nord, viste le disposizioni dell'art. 37 del Regolamento Edilizio comunale, il quale tra l'altro

prescrive "la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli", si ritiene che per la regolarizzazione dell'immobile sia da prevedersi la demolizione della pavimentazione, con una spesa quantificabile in circa € 5.000,00;

al **prezzo base d'asta** pari ad **€ 163.000,00 (centosessantatremila/00)**, come da stima.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo

base (offerta minima pari ad **€ 122.250,00** – **centoventiduemiladuecentocinquanta/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 **21 ottobre 2026 alle ore 15.00** 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 **€ 2.000,00 (duemila/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.spazioaste.it** 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 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 D.P.R. 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;

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, per un 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** (beneficiario: Tribunale di Padova – E.I. 240/2025).

Il bonifico dovrà necessariamente contenere la seguente causale “POSIZIONE 202500024000001 *versamento 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. 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 fissate 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 dell'Ing. Marco Mazzei, qui 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.

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 sui siti internet www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it o presso il Professionista Delegato, con studio in Padova, via Francesco Rismondo n. 2/E, tel. 049 2020875, nonché 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, 4 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni Bottecchia

