



## TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. **186/2024 R.G. Es. Imm.**

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

Professionista Delegato: **Dott.ssa Anna Paccagnella**

### **AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Dott.ssa Anna Paccagnella, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 18.2.2025;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 186/2024;

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

### **FISSA**

### **LA VENDITA SENZA INCANTO**

### **CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**

### **ESPERIMENTO n. 1**

del bene immobiliare così descritto:

### **LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** piena proprietà per l'intero.

**Ubicazione:** Comune di Padova, via Antonio Gabana, 6 e 1 – località Ponte di Brenta (zona Ippodromo).

**Descrizione:** appartamento al piano quarto, esposto a nord, est e sud, con soffitta al piano sesto ed un garage al piano terra, siti in edificio condominiale denominato “Condominio E23” al civico 6 di via A. Gabana, oltre ad un secondo garage posto nel condominio prospiciente denominato “Condominio I33” al civico 1 della medesima via.

I condomini sono stati edificati a partire dal 1968/1974 e dichiarati abitabili nel 1974/75.

Il C.T.U. ha rilevato che, complessivamente, lo stato conservativo del compendio è risultato buono.

**Composizione:** il Lotto ha la seguente composizione:

*piano quarto (h 2,80 m)*

- appartamento composto da: ingresso, cucina, soggiorno pranzo, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, un bagno con anti e secondo bagno per complessivi lordi mq. 130,00 ca. oltre a due poggiali per complessivi mq. 15,00 ca..

*piano sesto-soffitta (hm 2,15 m)*

- locale soffitta finestrato per complessivi lordi mq. 4,00 ca., accessibile a mezzo del vano scale comune;

*piano terra*

- garage mapp.le 225 sub. 11 (h 2,30 m) per complessivi lordi mq. 22,00 ca., munito di basculante manuale metallico;

- garage mapp.le 218 sub. 48 (h 2,40 m) per complessivi lordi mq. 15,00 ca., munito di portone a doppia anta, manuale, metallico;

accessibili esternamente dalle aree scoperte di pertinenza dei due condomini.

L’immobile (mapp. 225) dispone di ascensore ai piani (escluso soffitta), in stato d’uso.

I beni sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta, di catastali

- . mapp.le 225 – mq. 1088;
- . mapp.le 218 – mq. 1290.

Rileva il C.T.U. che lo stato di conservazione generale dei beni è risultato buono nonostante la normale vetustà, come anche il livello delle finiture: l'immobile si presenta immediatamente abitabile. Inoltre, l'appartamento è stato oggetto di una globale ristrutturazione (probabilmente intorno agli anni '90) rispetto all'iniziale edificazione.

L'area scoperta è rappresentata da spazi a verde condominiali, ben curati e piantumati.

L'accesso carrabile ai beni è garantito dalla strada di lottizzazione, come anche l'accesso pedonale.

### **Descrizione catastale:**

Le unità immobiliari sono catastalmente identificate come segue:

#### **N.C.E.U. Comune di Padova – fg. 59**

- **mapp.le 225 sub. 8**, z.c. 2, via Antonio Gabana n. 6, piano 4-6, cat. A/2, classe 3, cons. 7,0 vani, Sup. Cat. Tot. 132 mq. – e.a.s. 129 mq. - Rcl. € 1.102,64;

- **mapp.le 225 sub. 11**, z.c. 2, via Antonio Gabana n. 6, piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 22 mq. Sup. Cat. Tot. 22 mq. – Rcl € 62,49;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 59 mapp.le 225 di are 10.88 E.U.;

- **mapp.le 218 sub. 48**, z.c. 2, via Antonio Gabana n. 1, piano T, cat. C/6, classe 5, cons. 15 mq. – Sup. Cat. Tot. 15 mq. – Rcl € 49,58;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 59 mapp.le 218 di are 12.90 E.U.

Risulta ricompresa la partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

### **Confini:**

Rispetto N.C.E.U.:

- . **sub 8, piano quarto:** a nord, est e sud prospetto su scoperto comune, ad ovest unità

similare e b.c.n.c.;

- . **sub. 11 piano terra:** sul lato est, la seconda unità da sud;
- . **sub. 48 piano terra:** blocco nord-ovest, lato est, la seconda unità da sud.

**Stato del Lotto:** occupato dall'esecutato.

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

*Regolarità edilizia*

Il C.T.U., all'esito delle indagini svolte e della consultazione degli archivi dell'U.T.C. del Comune di Padova, ha rilevato che i fabbricati sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni:

**mappale 225 (appartamento, soffitta, garage)**

- . Licenza edilizia in data 31.08.1968;
- . Variante in data 04.10.1973 Reg. n. 1049, Prot. n. 43007/1968;
- . Autorizzazione per abitabilità in data 20.04.1974 Reg. n. 518, Prot. n. 66022.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche a legittimare lo stato di fatto rilevato, difforme (spostamento blocco servizi, creazione doccia, ampliamento garage vs vano scale condominiale, realizzazione poggiolo lato est).

Il C.T.U. precisa che, sulla base di quanto dallo stesso desunto, risulta possibile regolarizzare lo stato di fatto con una spesa presunta per pratica edilizia, sanzioni ed oblazioni, variazione catastale, stimabile in € 5.000,00.

**mappale 218 (garage)**

- . Licenza edilizia in data 23.06.1970 n.ri 534/30189/69;
- . Variante in data 05.07.1974 Reg. n. 459, Prot. n. 17847;
- . Autorizzazione per abitabilità in data 10.06.1975 Reg. n. 149, Prot. n. 17690.

L'immobile risulta edificato come da progetto.

Rileva, infine, il C.T.U. che gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, ma non nello stato di

fatto/concessionato e si accertano parziali irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03 cui occorre rimediare come sopra indicato.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, gli immobili, per propria natura, non dispone di certificazioni.

#### Destinazione urbanistica dell'area

Il C.T.U. precisa che la destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il fabbricato, rispetto allo strumento urbanistico vigente – Piano degli Interventi – è ZTO B3 “residenziale di completamento a media densità” normata dall'art. 18 delle NTO.

#### Caratteristiche energetiche dell'unità abitativa:

Il C.T.U., sulla base di quanto rilevato ed in merito alle caratteristiche dimensionali, di ubicazione ed esposizione, alle caratteristiche costruttive dell'epoca di edificazione, alla qualità degli accessori (impianti di riscaldamento e raffrescamento, nonché degli infissi esterni), ritiene che l'immobile possa fornire una scarsa efficienza energetica.

al **Prezzo base di: €. 152.000,00**, come indicato nell'ordinanza che ha disposto la vendita;

**SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 114.000,00);**

#### **FISSA**

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. la data dell'**8 luglio 2025 alle ore 14.00** 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 €. 2.000,00;**

## 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 D.M. 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 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 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 (**almeno pari al 10% del prezzo offerto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Istituto Unicredit s.p.a. – Filiale di Padova via Trieste n. 51, specificando nella causale esattamente "POSIZIONE 202400018600001 Cauzione E.I. 186/2024"**.

**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 D.M. 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 D.P.R. 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 D.M. 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 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 dal geom. Paolo Rampazzo in data 11.10.2024 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, altresì, 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 Dott.ssa Anna Paccagnella, in Padova, via N. Tommaseo n. 74/B, tel. 049/5018433, e-mail: a.paccagnella@studiopaccagnella.net, oppure essere visionati e/o scaricati, nella versione ostensibile ai terzi, dal Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) e dai seguenti siti internet indicati nell'ordinanza di vendita: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e "www.asteannunci.it".

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.it](http://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, 2 aprile 2025

*Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Anna Paccagnella*

