



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: N. 324/2024 con riunita l'esecuzione n. 30/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Rag. Doriana Buttarello

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Rag. Doriana Buttarello, con studio in Padova, Via C. Moro 41 nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 07.10.2025:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 324/2024 con riunita l'esecuzione n. 30/2025
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA SINCRONA

Esperimento n. 1

del bene immobile, così descritto

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Piena proprietà

Descrizione: abitazione al piano rialzato di una palazzina composta da due unità abitative con scoperto comune in via Guizza Conselvana 17 Padova (PD) si compone dei seguenti locali: ingresso, corridoio, bagno cieco e bagno finestrato, pranzo, ripostiglio-cucinotto, soggiorno, studiolo con ripostiglio interno, ampia terrazza verandata e poggiolo, garage al piano seminterrato.

Descrizione catastale:**N.C.E.U: Comune di Padova (PD), Via Guizza Conselvana.**

Tipologia	Catasto	fg.	part.-mapp.	sub	Categ.	classe	vani	mq		rendita
abitazione	NCEU ZC2	180	114	3	A/2	3	5	97	p.T	787,60
Garage	NCEU ZC2	180	114	5	C/6	6		21	p.S1	81,34

Il fabbricato bifamiliare sorge sull'area così distinta al N.C.T.: Comune di Padova (PD)

Foglio.	Mappale	Qual.	MQ catastali
180	114	Ente Urbano	750

La corte comune censita al NCEU Comune di Padova (PD):

Foglio.	Particella	sub.
180	114	6

Confini: L'unità abitativa affaccia su tutti i lati con lo scoperto comune, il garage affaccia su tre lati sulla corte comune e ad ovest con spazi accessori dell'unità confinante.

Provenienza: il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Gabriele Corgiulo rep. n. 47141 in data 21.04.2000 e trascritto a Padova il 05.05.2000 ai n.ri 17613/11047.

Stato dell'immobile: libero (occupato da esecutato).

Regolarità edilizia: sussistono delle irregolarità nel censimento catastale in relazione alla terrazza verandata e relativamente alla modifica delle tramezzature nell'ingresso e nel bagno finestrato, meglio descritte nella perizia di stima, il cui costo di regolarizzazione viene quantificato dal perito in Euro 3.000,00.

Viene inoltre descritta una non conformità edilizia dell'esistente rispetto ai grafici

licenziati dalla P.A. in relazione al garage; alla superficie-volume della terrazza verandata e alla realizzazione di un bagno cieco. Anche questo ampiamente descritto in perizia cui si fa rinvio. Il costo di regolarizzazione viene quantificato dal perito in Euro 8.000,00.

AI PREZZO BASE DI €. 165.000,00 (centosessantacinquemilaeuro/00). SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75 % DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €. 123.750,00 - centoventitremilasettecentocinquantaeuro/00);

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. 32/2015 se, dopo l'invio, la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica 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

FISSA ALTRESI'

l'udienza per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti per il giorno 15 aprile 2026 ore 11:00.

TERMINI DI PAGAMENTO

Caparra 10% dell'importo offerto

Termine pagamento saldo prezzo: **120 giorni dall'aggiudicazione**

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione per le offerte telematiche:

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Gruppo Edicom S.p.a. tramite il cui sito www.garavirtuale.it gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

1) l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), oppure al Portale del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a tramite dal cui sito www.garavirtuale.it;

l'offerta deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15, e cioè:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e con allegata fotocopia della carta di identità
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- all'offerta vanno allegati: a) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); b) 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; c) 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; d) 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; e) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593** indicando come causale **"POSIZIONE 202400032400001"**; f) documento d'identità di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone); g) 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); h) se l'offerente è cittadino di stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno.

- 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 di *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 seconda 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);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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; b) 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).

- Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 32/15.

2) 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 con modalità telematiche, 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 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.

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 proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Custode - Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali altri interessati ad assistere alla vendita telematica dovranno fare preventiva richiesta di autorizzazione al Delegato alla vendita tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it.

Le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza telematica degli offerenti; in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà 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 procederà all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procederà 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 purché 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).

Per le offerte telematiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15 con l'avvertenza 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 o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

In caso di inadempimento del versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione, la stessa 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 la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Ove l'offerta sia presentata, ai sensi dell'art. 579 ult. comma c.p.c., da un procuratore legale "per persona da nominare", lo stesso è tenuto, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., a dichiarare entro tre giorni dall'incanto e dalla conseguente aggiudicazione, il nome della persona nel cui interesse ha fatto l'offerta, depositando il mandato avente data certa anteriore alla presentazione dell'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore medesimo.

L'aggiudicatario, **nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre 30 giorni dal pagamento del saldo-prezzo** Il Custode-Delegato provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c., senza l'osservanza delle forme di cui agli artt. 605 e segg. c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

In difetto di tale istanza nel termine suddetto, l'aggiudicatario conserverà comunque la facoltà di procedere con la liberazione del compendio ai sensi degli artt. 605 e segg. c.p.c.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

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 meglio descritto nella perizia del Dott. Geom. Paolo Luigi Fuochi del giugno 2025, da cui risulta che gli immobili vengono venduti con le irregolarità edilizie descritte in perizia, nonché 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.

La procedura non presta la garanzia prevista dal DM 22 gennaio 2008 n. 37 (perché trattasi di normativa secondaria non idonea a derogare alle disposizioni di legge); in ogni caso l'offerente è reso edotto che la presentazione dell'offerta o la partecipazione all'incanto costituisce rinuncia alla garanzia prevista dal DM citato, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale onere. 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 della 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. 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.

Ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2016, **sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *"la metà del compenso 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"*.**

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.

* * * * *

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il Professionista Delegato alla vendita, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: pvp.giustizia.it; astalegale.net; asteannuci.it, asteimmobili.it, portaleaste.com, publicomonline.it, falcoaste.it, immobiliare.it, idealista.it; astegiudiziarie.it.

Il Professionista Delegato è stato nominato anche Custode giudiziario dei beni pignorati.

* * * * *

Professionista Delegato – Custode Giudiziario Rag. Doriana Buttarello, con studio in Padova, Piazzale della Stazione n. 6; per informazioni telefoniche dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 - tel. 049. 8736112 - e mail: studio@studiobuttarello.it

Padova, 14.11.2025

Il Professionista Delegato
Rag. Doriana Buttarello

