



## TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: **n. 32/2025 R.E.I.**

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

Professionista Delegato: **Avv. Stefania Faggian**

### AVVISO DI VENDITA

#### DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Stefania Faggian, nominato Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza in data 21/10/2025 con cui è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

#### FISSA

#### LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'

#### TELEMATICA SINCRONA IN PRIMO ESPERIMENTO

dei beni immobili descritti come

#### LOTTO UNICO

**Diritto venduto:** piena proprietà per la quota di 1/1.

**Ubicazione:** Comune di Padova, via Fornaci n. 192.

**Descrizione:** abitazione – facente parte di un fabbricato condominiale - sviluppata al piano terra, con cortile esclusivo e annesso garage. La parte abitativa è composta dai seguenti locali: ingresso, cucina-pranzo, corridoio, due bagni, due camere e un guardaroba.

#### **Descrizione catastale:**

- *Catasto Fabbricati, Comune di Padova, via Fornaci n. 194, Foglio 33*

- particella 45 subalterno 6 (appartamento) graffato con subalterno 9 (cortile esclusivo), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 119, piano T, rendita Euro 542,28;
- particella 45 subalterno 16, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 20, piano T, rendita Euro 48,29.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di trasferimento risulta eretto sull'area identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 33, mappale 45 Ente Urbano di are 3.46.

Nella vendita è compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Si specifica che i mappali sopra identificati derivano dagli immobili riportati in Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Sezione Urbana A, Foglio 18, particella 227, subalterno 16 e subalterno 6 graffato con subalterno 9 in forza della nota di variazione del 15/04/2015, pratica n. PD0094875, in atti dal 15/04/2015, bonifica identificativo catastale (n. 81368.1/2015) – annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. a - fgl. 18 - pla 227 per allineamento mappe.

**Confini:** a Nord con particella 41, ad Est e a Sud con via Fornaci, ad Ovest con particella 44.

**Stato dell'immobile:** occupato da parte esecutata e famiglia.

**Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:** per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la consulenza tecnica estimativa con relativi allegati ed integrazioni del CTU geom. Andrea Giuliani, da cui emerge in particolare:

- la Concessione edilizia n. 529/94 del 2/05/1995;
- la Concessione edilizia n. 529/94/2 del 19/06/1996;

- l'Abitabilità n. 146/1997 del 12/05/1997;
- che annesso all'abitazione vi è un garage indipendente sito al piano terra, con accesso dalla strada principale.

**Prezzo base d'asta: €. 102.000,00 (centoduemila/00), come indicato nell'ordinanza di vendita del 21/10/2025.** Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad €. 76.500,00 – settantaseimilacinquecento/00**);

#### **FISSA**

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

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti - che si svolgerà telematicamente - ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la data del **25 marzo 2026 alle ore 10:00**. Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 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 lavorativo 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 Astalegale.net spa spa (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 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 (salvo 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 in nome e per conto del primo, 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano tali 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 copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo *almeno pari* al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario “Tribunale di Padova – E.I. 32/2025” sul conto della procedura acceso presso la filiale Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie

**IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593.**

Inoltre, il bonifico dovrà contenere la causale “POSIZIONE 202500003200001 cauzione E.I. 32/2025”. In alternativa, ove possibile, il bonifico potrà essere corrisposto sul conto del gestore della vendita telematica.

**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 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;**

- 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@giustiziacer.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 presenza dell'offerente e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri più avanti indicati; 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 ad 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 accompagni 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.B. 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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima e relativi allegati del geom. Andrea Giuliani, che qui si intendono richiamati *in toto*.

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli 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 degli eventuali terreni, 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 sopra citata. 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.**

Si precisa che – in forza del DM 15/10/2015 n. 227 - sono altresì 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella testé indicata.

**L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Professionista 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.

\*\*\*\*\*

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" ed "asteannunci.it" oppure presso il Professionista Delegato avv. Stefania Faggian, con studio in Padova, via San Mattia n. 12, telefono: 049-8774383, indirizzo di posta elettronica: s.faggian@pvg.network, 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 richiedere allo stesso un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 17 dicembre 2025

*Il Professionista Delegato  
Avv. Stefania Faggian*