



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. 338/2023 R.E.I.

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

Professionista Delegato: **Avv. Elena Zoppelli**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Elena Zoppelli, nominata Custode giudiziario e delegata alle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.;

- vista l'ordinanza con la quale è stata disposta la vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione sopra indicata;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

IN PRIMO ESPERIMENTO

dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero, ad eccezione del mapp. 1569 sub 5 che è trasferito per la quota di 1/3.

Ubicazione: Comune di Padova, via Altichiero 98.

Descrizione: appartamento al piano primo, composto da: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, due camere, un bagno, un disimpegno, un poggiolo (veranda) e due ripostigli al piano terra, con autorimessa e scoperto in uso esclusivo, sul quale è presente una pergola, al piano terra; oltre a spazio esterno comune fronteggiante gli ingressi agli appartamenti e ai garage (sub



5) per la quota di 1/3 di proprietà.

Descrizione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Padova, via Altichiero 98, Foglio 4

Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Superficie Catastale	Piano
1569	1	A/2	2	6 vani	805,67	138 mq	1-T
1569	3	C/6	3	12 mq	29,13	12 mq	T
1569	6	F/1		81 mq			
1569	5	F/1		25 mq			

con la precisazione che il sub 5 è posto in vendita per la quota di 1/3.

Beni eretti su mappale censito al Catasto Terreni Comune di Padova, Foglio 4, particella 1569, Ente Urbano di mq. 347.

È compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e ss. cod. civ.

Confini:

L'appartamento confina:

NORD: affaccio su cortile di proprietà (subalterno n. 6);

OVEST: affaccio su cortile comune (subalterno n. 5).

SUD: affaccio su cortile di altra proprietà (subalterno n. 7);

EST: affaccio su cortile di altra proprietà (subalterno n. 7) e affaccio su cortile di proprietà (subalterno n. 6);

L'autorimessa confina:

NORD: vano scala comune;

OVEST: cortile comune (subalterno n. 5);

SUD: autorimessa di altra proprietà (subalterno n. 4);

EST: disimpegno comune.

Stato dell'immobile: occupato senza titolo.

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



Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica ci si riporta alla consulenza tecnica estimativa e relativi allegati del CTU arch. Andrea Bronzato agli atti, che qui si richiama integralmente, da cui risulta in particolare:

- il bene è conforme agli atti autorizzativi rilasciati da parte del Comune di Padova e in particolare:

- permesso di costruire Reg. n. 435 Prot. n. 11323 in data 26/01/1961;
 - autorizzazione di abitabilità Reg. n. 809 Prot. n. 53480 in data 24/12/1964;
 - concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio 1986) Reg. n. 6234 Prot. n. 8028 in data 16/04/1991;
 - permesso di costruire in sanatoria pratica n. 6193/04 in data 16/03/2005;
 - denuncia di inizio attività pratica n. 5515/2005 presentata in data 18/10/2005;
- i beni corrispondono ai dati catastali, risultano regolarmente accatastrati ma non regolarmente rappresentati. Nello specifico il perito evidenzia che la planimetria riporta la finestra della camera matrimoniale nel lato nord-est invece che nel lato nord-ovest; la veranda non risulta rappresentata come da pratica comunale ed inoltre l'elaborato planimetrico non rappresenta correttamente le parti comuni e i relativi accessi.

Prezzo base d'asta: Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00), come stabilito in ordinanza di vendita.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro 105.000,00 – centocinquemila/00**);

FISSA

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

FISSA



per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **che si svolgerà telematicamente**, la data del **20 maggio 2026 alle ore 10.00.**

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;**

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*** (Astalegale.net S.p.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

2) all'offerta vanno allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità e del 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 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) copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo almeno pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario “Tribunale di Padova – E.I. n. 338/2023” sul conto della procedura acceso presso Unicredit spa, via Trieste Padova alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593

Il bonifico dovrà contenere la seguente causale *“POSIZIONE 202300033800001 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 offertavp.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.

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore ***www.spazioaste.it*** (Astalegale.net S.p.A.) secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015.

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 successivamente; 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 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. 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.



L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560 sesto comma 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'arch. Andrea Bronzato, 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.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate, oltre che presso il Professionista Delegato avv. Elena Zoppelli, tel. 049 8754211, e-mail elena.zoppelli@gmail.com, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra anche attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale-padova.giustizia.it.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato custode giudiziario del



compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 17 febbraio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Zoppelli

