



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 255/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Segalina

Professionista Delegato: Avv. Edoardo Palombi

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Edoardo Palombi, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Segalina con Ordinanza del 17/06/2026:

- Vista l'Ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione immobiliare R.G. n.255/2025
- Visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA
PRIMO ESPERIMENTO**

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: Piazzola sul Brenta (PD), Via Malta n.32.

Descrizione: Porzione intermedia di casa accostata ad uso residenziale dotata di scoperto esclusivo.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Piazzola sul Brenta, Foglio 31, Mapp. 1751:

Sub 1, Via Malta, Piano T;

Sub 2, Via Malta n.34, Piano T-1, Cat. A/4, Classe 2, Vani 5, R.C. € 253,06;

Sub 3, Via Malta n.34, Piano T, Cat. C/6, Classe 1, Mq 11, R.C. € 22,16.

N.C.T. del Comune di Piazzola sul Brenta, Foglio 31, Mapp. 1751, Ente Urbano, are 01.82.

Si sottolinea che il fabbricato ad uso garage, come sopra censito, allo stato attuale risulta demolito.

Confini:

Dell'intero Lotto (in giro da Nord secondo il Catasto Terreni): Mapp. 1894-516-93-515, stesso Comune e Foglio.

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

A norma e per gli effetti della Legge 28/02/1985 n.47 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art.39 della Legge 23/12/1994 n.724 e successive modificazioni e integrazioni ed, infine, dell'art.32 della Legge 24/11/2003 n.326, sulla base della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piazzola sul Brenta si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del fabbricato costituente il presente Lotto risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967;
- che, per la sopraelevazione dello stesso, veniva poi rilasciata Licenza Edilizia in data 27/09/1974;
- che, a seguito delle domanda di condono presentata il 23/06/1986 ai sensi della Legge n.47/85 e successive modifiche, veniva rilasciata Concessione Edilizia n.302 Domanda n.0005130 Prot. 2892-86 del 19/09/1999 relativa alle modifiche prive di titolo legittimante (avancorpo sul lato Nord e garage);
- che, dal confronto fra lo stato di fatto con quanto autorizzato, è emerso che:
 - a) sono stati realizzati un vano ingresso sul lato Sud ed una tettoia prefabbricata sul lato Nord, nonché un deposito indipendente a Sud-Ovest dello scoperto;
 - b) il garage condonato risulta demolito;
- che, per le anzidette variazioni, non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da ritenersi abusive.

Si sottolinea altresì che per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di abitabilità di cui ad oggi risulta privo.

Regolarizzazione degli abusi accertati:

Dalle informazioni acquisite presso il competente ufficio in merito alle anomalie evidenziate, si è potuto appurare che le stesse non possiedono i requisiti di legge per poter essere sanate, quindi i

luoghi dovranno essere ripristinati, secondo lo stato autorizzato, mediante la demolizione delle parti successivamente aggiunte (vano ingresso, tettoia e ricovero).

Per quanto sopra evidenziato si quantifica un costo forfettario complessivo di € 5.000,00 circa.

Si sottolinea, altresì che non risulta mai richiesto, quindi rilasciato, il Certificato di abitabilità per il quale dovrà essere presentata la relativa S.C.A. corredata da tutta la documentazione di legge necessaria al momento della richiesta.

Il tal senso, si evidenzia che la costruzione dovrà soddisfare i requisiti normativi vigenti al momento in cui l'abitabilità verrà richiesta pertanto, se in fase di acquisizione della documentazione emergessero delle carenze, opere incomplete, ecc., si renderanno necessarie attività di completamento e/o adeguamento con ovvi costi maggiori da sostenere, che allo stato attuale non vengono considerati.

Per tali incombenza si quantifica un costo forfettario di € 5.000,00 circa relativo alle sole spese tecniche, oltre accessori.

Dovrà, infine, essere aggiornata anche la documentazione catastale secondo lo stato effettivo dei luoghi, per la quale si quantifica un costo forfettario di € 2.000,00 circa oltre accessori.

Destinazione urbanistica:

Il Comune di Piazzola sul Brenta è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI); Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), Piano degli Interventi (P.I.) e seguenti varianti; Piano di gestione del rischio alluvioni (P.G.R.A.).

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area ricade in:

Zonizzazione, viabilità e idrografia:

- Aree agricole delle frange urbane - Fascia 1 - norma di riferimento Art. 45 NTO (intero mappale).

Altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele:

- PGRA - Pericolosità idraulica media (P2) - norma di riferimento art.21 NTO (intero mappale);

- PGRA - Rischio medio (R2) - norma di riferimento art.21 NTO (intero mappale).

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

Prezzo base: € 75.000,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad € 56.250,00);**

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 **20 Novembre 2026** alle ore **16,00** 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 € 1.000,00

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 e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art.12 D.M. n.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. n.445/00 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, nonchè 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, pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico s.r.l. alle coordinate bancarie IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203.

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, 4° comma e dell'art.13 del D.M. n.32/15, 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, 4° comma del D.P.R. n.68/05;
- 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, 4° comma del D.M. n.32/15).

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 determini 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 del D.M. n.32/15.

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 n.5; 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.B. n.385/93 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 del in data 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. 06/06/2001 n.380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo D.P.R. e dall'art.40 della Legge 28/02/1985 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 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, purchè 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 visionate e/o scaricate dai siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.immobiliare.it e 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.it

Si segnala, infine, che le visite agli immobili potranno essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>

Padova, 21 Luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Edoardo Palombi