TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: R.G. 158/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Avv. Giacomo Scalabrin

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Giacomo Scalabrin, nominato Custode con ordinanza del 14/11/2025 ai sensi dell'art. 591 – bis c.p.c. e seguenti:

- vista l'ordinanza di delega del 14/07/2026 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. 158/2025.

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

del bene immobile, così descritto:

LOTTO UNICO:

Ubicazione:

Comune di Padova, via Goffredo Mameli n. 7, piano 5

Qualità:

L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un immobile condominiale collocato in una zona centrale del comune di Padova, nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Composizione e descrizione:

Il bene pignorato è costituito da appartamento legittimato ma non agibile, posto al piano quinto di un immobile condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale).

L'immobile condominiale entro il quale si colloca l'unità esecutata è facilmente raggiungibile percorrendo Corso Garibaldi in direzione stazione, nelle vicinanze del condominio si trova un ampio parcheggio multipiano (Interparking-Park Padova stazione).

Il quinto piano, che ospita l'unità oggetto di esecuzione, è accessibile solo tramite la scala condominiale. Al piano quinto si trova un corridoio comune coperto che si distribuisce alle varie unità. Al momento del sopralluogo, tale passaggio è utilizzato in ampliamento abusivo alle varie unità.

L'immobile si presenta intonacato esternamente, in tinta giallo ocra, interrotta da tagli verticali che ospitano finestre e affaccia verso la pubblica via.

Il fabbricato agibile dal 1971 si trova complessivamente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Dal corridoio coperto, superato un cancelletto posto abusivamente a definizione dell'area esterna antistante l'unità pignorata, si accede da una parte all'abitazione e dall'altra alla terrazza scoperta di proprietà esclusiva.

Internamente l'appartamento è costituito da un ingresso con piccolo soggiorno, una camera da letto finestrata ed un bagno. Nel locale ingresso troviamo anche

una piccola zona cottura e una porta di limitate dimensioni che si apre verso un sottotetto non abitabile.

L'appartamento è sviluppato al piano sottotetto, presenta solaio di copertura inclinato con altezza massima di circa 2,70 m. e minima di circa 1,30 m.

L'unità comprende in uso (abusivamente), una porzione del corridoio condominiale sul quale è stato costruito (abusivamente), un manufatto delimitato con materiali posticci e coperto dalla sporgenza della copertura del fabbricato, attualmente adibito a lavanderia e zona cottura.

L'unità è completa della terrazza scoperta ad uso esclusivo.

L'unità è stata inizialmente autorizzata con destinazione d'uso "deposito" e completa di agibilità, rilasciata con pratica comunale nell'anno 1971; successivamente, con pratica di condono edilizio, è stata legittimata ad uso "ufficio" e con dichiarazione delle opere di cambio d'uso, eseguite entro il 1978; successivamente con una comunicazione semplice al Comune, è stata legittimata con destinazione ad uso "residenziale".

Dalle analisi effettuate e dai vari incontri con l'ufficio tecnico, emerge che l'unità è stata legittimata come appartamento ma non è stata resa agibile.

Alla data del sopralluogo l'unità complessivamente, risulta in sufficiente stato di conservazione, presenta pavimentazione in gres di colore chiaro e rivestimenti in piastrelle in ceramica per il bagno.

Le pareti presentano muffe ed infiltrazioni localizzate, gli infissi sono in uno stato d'uso sufficiente, dotati alcuni di vetro camera, altri in legno con vetro singolo.

I beni oggetto di pignoramento non risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio, sia per quanto descritto in precedenza sia perché la distribuzione interna dei locali mostra il servizio igienico leggermente diverso dimensionalmente,

rispetto a come compare nel condono edilizio, dove il locale è meno allungato. L'intera unità risulta con dimensioni leggermente differenti rispetto a quanto autorizzato e nella zona di corridoio esterno è stato ricavato un manufatto con materiali di fortuna, adibito a cucinotto e lavanderia.

A seguito degli incontri effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, per verificare la possibile regolarizzazione dello stato di fatto e per calcolarne i relativi costi, è stata definita la necessità di procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria con pagamento di sanzioni per le modifiche rilevate. Si ricorda nuovamente che l'unità pur essendo legittimata come abitazione non presenta regolare abitabilità/agibilità e, considerate le caratteristiche dell'unità, non si ritiene possibile ottenerla, viste le normative vigenti.

Si rimanda integralmente alla successiva sezione h) "Opere abusive" (pagg. 20 e segg.) per la descrizione delle operazioni da eseguirsi ed i costi per la regolarizzazione dello stato di fatto.

Caratteristiche strutturali:

- fondazioni e strutture verticali: struttura mista in cemento armato e laterizio – condizioni sufficienti,
- solai orizzontali: solai in laterocemento – condizioni sufficienti,
- copertura: a falde in laterocemento e in parte piena – condizioni sufficienti,
- scala condominiale: condizioni sufficienti.

Caratteristiche edilizie e costruttive:

- infissi esterni: avvolgibili – condizioni scarse,

finestre in legno con vetro camera e con vetro singolo – condizioni sufficienti

davanzali in marmo/pietra,

- infissi interni: legno – condizioni sufficienti,

- manto di copertura: in tegole – condizioni sufficienti,

- pareti esterne: tinteggiatura – condizioni sufficienti,

- pavimentazione interna: pavimentazioni varie – in condizioni sufficienti,

- rivestimenti: rivestimento in ceramica nel bagno – condizioni buone.

Impianti:

- video citofono: assente,

- gas: assente,

elettrico: con linee incassate in parte – condizioni sufficienti,

- fognatura: alla rete pubblica,

- idrico: acquedotto – condizioni sufficienti

- idrosanitario: il bagno di tipo tradizionale completo di accessori, doccia, lavabo e sanitari in ceramica di colore scuro del tipo a terra, rubinetteria di tipo tradizionale – condizioni buone,

- termico: riscaldamento garantito da un termo arredo in bagno e da una stufa elettrica – condizioni scarse, acqua calda sanitaria con boiler elettrico posizionato in bagno,

- condizionamento: presente uno split.

Diritto venduto:

Piena proprietà.

Descrizione catastale:

Comune di Padova – Catasto Fabbricati

Fg.	Particella	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo
66	214	60	1	A/2	4	2 vani	Tot. 43 mq Tot. Escluse aree scoperte 35 mq	€ 542,28	Via Goffredo Mameli n. 7 piano 5

L'immobile risulta eretto su area identificata al

Comune di Padova – Catasto Terreni

Fg.	Particella	Sub	Porz.	Qualità Cl	Consist. Ha are ca	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito agrario
66	217			Ente Urbano	00 11 40			

Confini

Particella n. 214 del foglio 66 (ENTE URBANO)

Nord: altra proprietà – foglio 66 part. 119;

Ovest: altra proprietà – foglio 66 part. 213;

pubblica via Goffredo Mameli;

Sud: pubblica via Foscolo;

est: altra proprietà – foglio 66 part. 328, 272, 216, 211.

Abitazione: Foglio 66 part. 214 subalterno 60:

Nord: altra unità – sub. 59;

Ovest: corridoio comune;

Sud: altra unità;

Est: altra unità.

Terrazza esclusiva foglio 66 part. 214 subalterno 60:

Nord: altra unità abitativa;

Ovest: stacco su scoperto;

Sud: altra unità;

Est: altra unità

Occupazione:

L'immobile in oggetto risulta attualmente occupato (ma in corso di liberazione) in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura come da provvedimento del Giudice in data 10/06/2026.

Regolarità edilizia:

Si veda la perizia dell'arch. Carturan pagg. 18-19.

Destinazione urbanistica dell'area:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD), secondo la cartografia del Piano degli Interventi vigente è emerso quanto segue: l'immobile sorge in Zona B5 Residenziale di completamento satura (rif. Art. 18 delle NTO). Considerate le caratteristiche tipologiche dell'edificio e dell'unità in oggetto di esecuzione si ritiene non sia possibile procedere ad ulteriori ampliamenti.

Regolarità del censimento catastale degli immobili:

I beni oggetto di pignoramento, così come sopra descritti, risultano regolarmente censiti, tuttavia, risulta errata l'altezza media dei locali indicata e, considerato quanto scritto sopra (lievi modifiche dimensionali), si ritiene necessario provvedere all'aggiornamento/correzione della planimetria catastale. Per la regolarizzazione

catastale si calcolano a corpo: circa € 600,00 (euro sei cento/00) esclusi oneri di legge che andranno detratti dal valore complessivo dell'immobile pignorato.

Opere abusive e costi di regolarizzazione – Spese di gestione/mantenimento:

vedasi perizia d'ufficio pagg. 20 e seguenti.

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: No

Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.):

Per l'unità residenziale è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica scaduto il 16/05/2026. L'immobile presenta riscaldamento solo con un termoarredo in bagno e una stufa elettrica portatile, un condizionatore per il raffrescamento ed un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'immobile è classificato in classe G con EPgl,nren di 260,14 kWh/mq anno.

PREZZO BASE: € 30.000,00 ex art. 568 c.p.c.; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad € 22.500,00);**

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 **10/02/2027 alle ore 11.00** 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 €. 500,00,

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la <u>VENDITA SENZA INCANTO:</u>

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 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 (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 effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie IBAN IT 20B 02008 12100 000101965593 c/o Istituto Unicredit S.p.A. di Padova, (con la sottostante "descrizione" nella causale a solo titolo esemplificativo), per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno:

ESEMPIO: **POSIZIONE 202409601300001**

- Occorre scrivere la parola POSIZIONE con carattere maiuscolo;
- aggiungere uno spazio;
- un campo numerico di 4 cifre che identifica l'anno;
- un campo numerico di 6 cifre che identifica l'esecuzione;
- un campo numerico di 5 cifre che identifica il lotto;
- infine, digitando uno spazio, al termine della predetta stringa si può scrivere un testo libero.

Vista la necessità di verificarne l'effettivo accredito, il versamento della cauzione deve avvenire con almeno 3/5 giorni d'anticipo rispetto al termine di presentazione delle offerte.

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@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 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 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 accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento dal 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 dell'Arch. Teresa Carturan in data 28/04/2026 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 per intero 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 alla Vendita, avv. Giacomo Scalabrin, in Padova via N. Tommaseo, n. 68 (Tel. 049/8752152 – mail studiolegalepd@tiscali.it – PEC giacomo.scalabrin@ordineavvocatipadova.it) oppure **essere visionati e/o scaricati dai siti web indicati nell'ordinanza di vendita: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it",**

“portaleaste.com”, “publicomonline.it”, “fallcoaste.it”, “astegiudiziarie.it” e “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.**

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 30/10/2026

Il Professionista Delegato Avv. Giacomo Scalabrin