TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 91/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Laura Salmaso

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Laura Salmaso, nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 03/12/2025;

Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 91/2025;

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

FISSA

LA VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 2

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà per 1/1 di abitazione situata al piano primo, garage al piano terra e annesso deposito attrezzi in corpo staccato, con scoperto privato su lotto di circa 2.659 mq, ubicati in Agna (PD), Via Mure n. 65/67. Il deposito attrezzi (sub 9) è venduto per la quota di 1/2, essendo l'altra quota di proprietà di soggetto estraneo al pignoramento.

Composizione: Abitazione al piano primo di circa 103 mq (soggiorno, cucina, bagno, camera matrimoniale, camera doppia, disimpegno e tre poggioli), con ingresso di pertinenza al piano terra e corpo scale esclusivo; garage al piano terra di circa 19 mq; deposito attrezzi in corpo staccato al piano terra di circa 58 mq (quota 1/2); area scoperta comune di circa 2.659 mq con parcheggio, area verde, orto.

Descrizione catastale:

N.C.E.U. Comune di Agna (PD) (codice: A176), via Mure n. 65-67

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist./Sup.	Rendita €	Indirizzo	Piano
10	1014	19	A/2	1	5 vani	387,34	Via Mure n. 67	T-1
10	1014	20	C/6	1	19 mq	29,44	Via Mure n. 67	T
10	1014	14	B.C.N.C.	-	-	-	Via Mure n. 67	T
10	1014	16	B.C.N.C.	-	-	-	Via Mure n. 67	T

Diritto di proprietà per la quota di 1/2:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist./Sup.	Rendita €	Indirizzo	Piano
10	1014	9	C/2	1	58 mq	89,86	Via Mure n. 67	T

Immobile eretto su area identificata al:

N.C.T. Comune di Agna (PD), via Mure n. 65-67

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
10	1014	Ente Urbano	are 26 ca. 59

Confini: Il lotto confina a nord con prospetto su via Mure, ad est con mappali 157, 995, 590, 994, a sud con mapp. 250 e ad ovest con mapp. 138.

Occupazione: Occupato dal debitore.

Stato di manutenzione: L'abitazione, costruita nel 1976, presenta vetustà e necessita di integrale ristrutturazione per adeguamento agli standard abitativi attuali. L'impianto elettrico risulta obsoleto ancorché fornito di salvavita; la caldaia è stata sostituita di recente. Sono presenti lievi tracce di umidità.

1. Il deposito attrezzi (sub 9) presenta copertura in lastre di eternit (circa 60 mq) che necessita di bonifica e smaltimento secondo la normativa vigente. Il costo stimato per bonifica, smaltimento e ripristino della copertura è pari a € 5.000,00 **interamente a carico dell'acquirente della quota di 1/2**, non essendo possibile prevedere la disponibilità del comproprietario (non esecutato) a partecipare alla spesa. La bonifica amianto negli edifici privati è onere che grava esclusivamente sui proprietari con obblighi di intervento differenziati a seconda dei livelli di rischio.
2. **COMPROPRIETÀ SUB 9:** Il deposito attrezzi (fg. 10 mapp. 1014 sub 9) è di proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato e per la quota di 1/2 di parte estranea al pignoramento.
   L'acquirente diventerà comproprietario per la quota di 1/2 con il soggetto estraneo.

NOTIZIE EX ART. 173-QUATER DISP. ATT. C.P.C.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Agna (PD) ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che l'area in cui insiste il compendio immobiliare pignorato (Foglio 10, particella 1014) ha la seguente destinazione urbanistica:

Piano degli Interventi:

- **ZONA A TESSUTO DIFFUSO (C1.e)** per quanto riguarda l'edificio residenziale (art. 22 delle N.T.A. del P.I.) - Zona territoriale omogenea "C" ai sensi del D.M. 1444/1968, parificata alla zona territoriale omogenea "C1/e" ex L.R. 24/1985. Destinazione d'uso prevalente residenziale e complementari;
- **ZONA AGRICOLA DI TUTELA DELL'ASSETTO FONDIARIO (E2)** per quanto riguarda l'area scoperta (art. 30 delle N.T.A. del P.I.) - Zona territoriale omogenea "E" ai sensi del D.M. 1444/1968;
- **ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE numero 2 di scheda** (art. 46 delle N.T.A. del P.I.) riferito al fabbricato autorimesse.

Classificazione sismica: ZONA 3 (intero territorio comunale) ai sensi O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. n. 67/2007, D.G.R.V. n. 71/2008 aggiornata con D.G.R.V. n. 244/2021.

NOTIZIE EX ART. 46 D.P.R. 380/2001 E ART. 40 L. 47/1985

Titoli edilizi che hanno abilitato la costruzione:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia n. 40 del 13/08/1976**,
- **Concessione Edilizia Prot. n. 2415 del 28/12/1985**,
- **Concessione edilizia in sanatoria Prot. Gen. n. 2583 del 04/12/1990**. **Certificato di Agibilità Prot. n. 2583 del 04/12/1990** rilasciato per tale opera;
- **Concessione edilizia in sanatoria Prot. Gen. n. 1888 del 19/02/1992**. **Certificato di Agibilità Prot. Gen. n. 1888 del 19/02/1992** rilasciato per tali opere.

Irregolarità edilizie sussistenti:

Dall'accertamento dello stato di fatto sono emerse le seguenti **difformità interne** rispetto agli elaborati autorizzati e alla planimetria catastale dell'abitazione (sub 19):

1. Realizzazione di una parete in cartongesso, che contiene una ulteriore porta di ingresso, nella zona del pianerottolo al piano primo, per separare gli interni dell'appartamento dal vano scale di pertinenza;

2. Spostamento della porta del soggiorno, originariamente posta in corrispondenza del vano di ingresso, ma ora allineata con quella della cucina.

Regolarizzazione delle difformità:

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante:

a) Ripristino dello stato autorizzato:

- Eliminazione della parete e della porta di ingresso sul pianerottolo
- Riposizionamento della porta del soggiorno
- **Costo stimato: € 5.000,00**

oppure, in alternativa:

b) Sanatoria mediante S.C.I.A. in sanatoria:

- Pratica di regolarizzazione edilizia per modifiche interne ai sensi dell'art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001
- Pratica di aggiornamento catastale
- **Costo stimato totale: € 5.000,00** (€ 3.000,00 per S.C.I.A. a sanatoria comprensiva di sanzione, diritti di segreteria e compensi professionista + € 2.000,00 per aggiornamento catastale)

Prestazione energetica: Non risulta depositato Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: non presenti.

Regime fiscale: la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO E MODALITÀ DI VENDITA

PREZZO BASE: € 54.000 (cinquantaquattro/00) come da perizia di stima depositata in data 01/11/2025, già decurtato degli oneri per regolarizzazione edilizia (€ 5.000,00) e bonifica amianto (€ 5.000,00).

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 40.500,00)

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 **in modalità sincrona telematica**, la data del **04/02/2027** alle ore **11:00.**

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, **Gruppo Edicom s.p.a.**, all'indirizzo **www.garavirtuale.it** secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.M. n. 32 del 2015.

FISSA

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/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 **www.garavirtuale.it** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e il 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. E' fatto divieto a una stessa persona di presentare più offerte per il medesimo lotto; in caso comunque di più offerte presentate dallo stesso soggetto per il medesimo lotto, si considera valida quella pervenuta per prima.

2) All'offerta vanno allegati:

   a) copia del documento di identità in corso di validità e copia 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 unione civile o convivenza ex L. n. 76/2016, in regime di "comunione legale dei beni", dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, soggetto in regime di unione civile o di convivenza, e allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge/convivente (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 del Giudice Tutelare;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante nonché certificato o visura del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, da cui emerga l'identità dei soggetti legittimati ad agire e i poteri dei medesimi (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta;

f) se l'offerta è formulata da più persone, dovrà contenere le informazioni di tutti i soggetti nonché copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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. Inoltre, dovrà altresì dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo;

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a "**Tribunale di Padova**" avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova, causale: "POSIZIONE 202500009100001 CAUZIONE LOTTO 1**". Si avverte che saranno considerate valide solo le offerte per le quali, all'ora fissata per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti di cui sopra, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto corrente del gestore, 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@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 delle vendite EDICOM S.P.A., www.garavirtuale.it 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 infra 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 offerte telematiche saranno vagliate, 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 nel contratto di finanziamento, 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.

Entro il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs 231/2007).

L'aggiudicatario, nel caso intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e a 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, 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 di stima. 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.

Ogni onere fiscale relativo alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti internet **www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it e www.pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche)** oppure rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Delegato Avv. Laura Salmaso,

Viale del Lavoro 36, 35020 Ponte San Nicolò (PD), tel. 049.719098, mail: avv.laurasalmaso@gmail.com.

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 precisa che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione si svolgeranno avanti al Delegato nei luoghi indicati nel presente bando.

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, 4/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Salmaso