



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 85/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Paola Carpanese

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Paola Carpanese, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 16.02.2026 e successiva integrazione e correzione del 19.02.2026;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 85/2024;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà;

UBICAZIONE: Comune di Abano Terme (PD), Via Montanara n. 10/A (SP n. 89 che prende il nome di via Euganea), CAP 35031;

QUALITA': villa monofamiliare degli anni settanta, con sedime irregolare, sviluppata su tre piani: seminterrato, piano rialzato e primo piano. Il compendio è composto dall'abitazione, due ampie autorimesse al piano seminterrato e due tettoie con funzione di ricovero auto, delle quali una non assentita a livello urbanistico. Il giardino, recintato, con forma di pentagono irregolare, è dominato da alcuni alberi di discrete dimensioni. Il compendio è stato strutturato in modo da poter essere facilmente diviso in due unità residenziali autonome di dimensioni diverse, ma entrambe dotate di un garage e di un accesso carraio autonomo.

COMPOSIZIONE: Il piano rialzato è composto da portico antistante l'ingresso, ingresso, soggiorno-pranzo con pergolato, cucina con terrazza, bagno e vano scala che conduce sia al primo piano che al seminterrato; a sinistra rispetto all'ingresso e collegato col resto del piano si trova un secondo ingresso, una stanza che può diventare una cucina, taverna-soggiorno, vano scala, studiolo e bagno.

Il primo piano è composto da 7 camere, 4 bagni, 2 vani scala e due terrazze. Lo spiovente del tetto condiziona fortemente la vivibilità di due camere e in misura meno severa anche un bagno e un'altra camera.

Il piano seminterrato è composto da due ampie autorimesse, ciascuna dotata di rampa di accesso e da una centrale termica.

Altezze interne abitazione molto variabili: al piano rialzato comprese fra 2,8 (porzione soprastante il piano seminterrato) e 3,5 m circa; al primo piano da 1,5 a 3 m circa; al piano seminterrato (autorimesse) circa 2,4 m.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Tipologia	superficie, m²	coeff.	SC. m²
Abitazione - piano rialzato	247,25	1,00	247,00
Abitazione - primo piano	245,22	0,75	184,00
Pertinenze (Terrazze, Pergola, Portico)	25,00	0,30	8,00
Pertinenze (Terrazze, Pergola, Portico)	96,43	0,10	10,00
Autorimesse, ripostigli, centrale termica	120,55	0,50	60,00

- seminterrato

Tettoia ricovero auto sub 4	22,30	0,25	6,00
Area a giardino (stima)	1.800	0,02	36,00
<i>Totale superficie commerciale, m² 551,00</i>			

DESCRIZIONE CATASTALE: C.F. Abano Terme (PD) –

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m ²	Rendita €
1	584	1	A/7	3	19,5 vani	S1-T-1	463-443	2.114,89
1	584	2	C/6	1	50 m ²	S1	50	43,38
1	584	3	C/6	2	6 m ²	S1	7	12,39
1	584	4	C/6	2	35 m ²	T	40	72,30

Eretto su particella 584 del foglio 1 CT, ente urbano, di 2.710 m²

Oltre al cortile/giardino censito al sub 6 come Bene Comune Non Censibile (BCNC) a tutti i sub.

Si precisa inoltre che il sub 5 (posto auto coperto come il sub 4) è stato censito come riportato nella tabella sottostante, pur non avendo a supporto un titolo edilizio valido:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie m ²	Rendita €
1	584	5	C/6	1	50 m ²	T	50	43,38

Pertanto il sedime di questa tettoia/ricovero auto, viene trasferito con l'ente urbano, particella 584, che lo comprende.

CONFINI: 584 Particella CT - da nord in senso orario: strada provinciale SP 89, Via Euganea, particelle 3, 45 e 799 (edificata), tutte del foglio 1 CT di Abano Terme.

OCCUPAZIONE: occupato senza titolo opponibile;

NOTIZIE EX. ART. 173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.: i provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Abano Terme (PD) reperiti presso la pertinente struttura e con rilevanza sull'immobile in analisi sono rappresentati da:

a. Licenza edilizia n. 153/73 concessa in data 04.03.1974, con successivo permesso di abitabilità n. 153/73 rilasciato in data 17.10.1978;

- b. Autorizzazione n. 243/2000 che elimina un tratto di recinzione che separava la particella 584 dalla particella 370 e apertura di un accesso carraio sulla particella 270. Successivamente la recinzione è stata ripristinata con DIA n. 38/2006;
- c. Permesso di costruire a sanatoria n. M148 del 27.02.1995, rilasciato in data 28.07.2010 Prot. n. 8473, per ampliamento del piano terra;
- d. Permesso di costruire a sanatoria n. A426 rilasciato in data 28.07.2010 Prot. n. 23611, ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e. Permesso di costruire a sanatoria n. NC04/237/1 (pergolato), n. NC04/237/2 (tettoia sub 4) rilasciato in data 09.08.2010 Prot. n. 24834 e n. 24837 (la pratica NC04/237/3 non è andata a buon fine e riguardava la tettoia sub 5);
- f. SCIA n. 719/2010 presentata in data 24.12.2010 – prot. N. 39136 - per manutenzione straordinaria – realizzazione del cappotto esterno.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, si evidenzia che sussiste sostanziale corrispondenza fra lo stato attuale e quanto concesso se si esclude:

1. La veranda realizzata sulla terrazza ovest;
2. La tettoia sub 5;
3. Non vi sono prove che il cappotto esterno previsto dalla SCIA n. 719/2010 sia stato realizzato.

Le difformità 1 e 2 non sono sanabili o sanabili a condizione, la n. 3 potrebbe avere implicazioni sull'ampliamento realizzato con il Piano Casa sul mappale adiacente non coinvolto dal pignoramento.

Per quanto riguarda i punti 1 e 2 si evidenzia che il costo di smantellamento è pari o inferiore al costo di una pratica di sanatoria. In particolare per la tettoia per ricovero auto – sub 5 – era già stato richiesto un permesso di costruire in sanatoria che poi non fu concesso verosimilmente perché, ricadendo nella fascia vincolata, doveva prevedere un'analisi paesaggistica che non è stata compiuta. Il costo di regolarizzazione è stimato forfettariamente in 3.000,00 €.

Il compendio per il PRG comunale ricade in zona agricola E1, in parte in fascia di rispetto stradale e in parte sotto vincolo ambientale paesaggistico derivante da DM 9.1.1970 relativo ad una dichiarazione di notevole interesse pubblico attribuita al filare di platani presenti lungo la strada provinciale.

VINCOLI E SERVITU': atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 25.01.2018 repertorio n. 192327/48441 Notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto il 26.01.2018 n. 3657/2488 a favore di Ventuno S.r.l. con sede in Limena (PD) C.F. 05100860286 e contro la società esecutata avente ad oggetto il diritto di servitù di affaccio e proiezione su CT Abano Terme Foglio 1 particella 584.

Prezzo base: € 535.000,00 come da stima (o come ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 401.250,00);**

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 **30.07.2026** alle ore **14:30** 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 € **2.000,00**

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 www.spazioaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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.

2) All'offerta vanno allegati:

- a) documento di identità in corso di validità e 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 minorenni 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: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi 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 per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto intestato

a “ASTALEGALE.NET S.P.A.” avente IBAN: IT75A0326822300052136399670, causale del bonifico: “**POSIZIONE 202400008500001 CAUZIONE**”;

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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita Asta Legale.net s.p.a., www.spazioaste.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 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. 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 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. 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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Delegato, dr.ssa Paola Carpanese, sito in Padova, via Aristide Gabelli n. 26, recapito telefonico: 0498753504, indirizzo email: studio@carpanese.eu, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannuci.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 29.04.2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Paola Carpanese