



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 137/2025 R.G. Es. Imm. (CARTABIA)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G. G. AMENDUNI

Professionista Delegato: Dott. Alessandro BARACCO

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Alessandro Baracco, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. G. G. Amenduni con provvedimento del 15.04.2026,

Vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione sopra indicata,

Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO:

Intera piena proprietà

UBICAZIONE:

Comune di Anguillara Veneta (PD), Via Europa, 6.

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di una abitazione con autorimessa e laboratorio artigianale con corte comune.

COMPOSIZIONE:

Abitazione composta da n. 10 vani principali (n. 2 soggiorni, n.1 cucina, n.1 sala da pranzo, n. 1 studio, n. 5 camere) e n. 7 vani accessori (n.1 ingresso, n. 2 corridoi, n. 2 servizi igienici, n.1 ripostiglio, n. 1 centrale termica). Superficie commerciale mq. 235,76 - piani terra e primo.

Autorimessa. Superficie commerciale mq. 18,88 - piano terra.

Laboratorio artigianale. Superficie commerciale mq. 139,52 - piano terra.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Anguillara Veneta (PD)

Foglio 13 particella 1557 subalterno 6, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 11,5 - superficie catastale totale mq. 246 - totale escluse aree scoperte mq. 246, rendita euro 801,80;

Foglio 13 particella 1557 subalterno 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17 - superficie catastale totale mq. 20, rendita euro 21,07;

Foglio 13 particella 1557 subalterno 7, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 131 - superficie catastale totale mq. 137, rendita euro 223,26;

Foglio 13 particella 1557 subalterno 5, categoria b.c.n.c. corte comune ai subalterni 6, 7 e 10.

CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Anguillara Veneta (PD)

Foglio 13 particella 1557 qualità E.U., superficie 00 are 06 centiare.

CONFINI:

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 13: viabilità identificata nel Viale Europa, mappale 471, mappale 1803, mappale 1801, mappale 1812. Dell'abitazione da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 13 mappale 1557 piano terra e piano primo: subalterno 5 (bene comune non censibile a tutti i subalterni). Dell'autorimessa da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 13 mappale 1557: subalterno 5 (bene comune non censibile a tutti i subalterni), subalterno 10. Del laboratorio da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 13 mappale 1557: subalterno 7, subalterno 5 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

OCCUPAZIONE:

L'unità residenziale e l'autorimessa, al momento del sopralluogo risultavano occupate dal conduttore, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo n. T5224T000339000ZH del 23.12.2023 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 10.01.2024 al n. 000339-serie 3T, considerato equo. Il contratto di locazione, della durata di anni 4, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 3'600,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili di euro 300,00.

L'unità artigianale, al momento del sopralluogo risultava occupata dal conduttore, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dell'abitazione n. T5224T00034000SJ del 22.12.2023 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 10.01.2024 al n. 000340-serie 3T, considerato equo. Il contratto di locazione, della durata di anni 6, stabilisce un canone di locazione annuo pari ad euro 1.800,00, il quale è corrisposto in 12 rate mensili di euro 150,00 ed ulteriori euro 100,00 mensili per

spese di mantenimento delle parti verdi e comuni.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Anguillara Veneta, Ufficio Tecnico Comunale, visto il P.R.G. approvato dalla Regione Veneto con deliberazione G.R.V. n. 294 del 05.02.1974 (e successive varianti) e relative Norme Tecniche di Attuazione; visto il P.A.T. approvato dalla Provincia di Padova, ai sensi dell'art. 14 comma 6 della L.R. 11/2004, con Decreto Presidente della Provincia n. 117 del 10.08.2017; visto il Piano degli Interventi adottato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 21.04.2021; visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) – Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, aggiornato con Decreto Segretario Generale n. 98 del 16.05.2025; visto il 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Responsabile del Servizio certifica che il terreno sito in Comune di Anguillara Veneta (PD) al foglio 13 mappale 1557, ha la seguente destinazione di zona: P.R.G.: ZONA B (art. 9 N.T.A.): Zona soggetta a strumento attuativo; P.A.T.: TAV. 1 "VINCOLI": Centri abitati (art. 12 n.t.); TAV. A3 "FRAGILITA'": Area idonea a condizione (art. 24 n.t.); TAV. A4 "TRASFORMABILITA'": Consolidato residenziale (art. 32 n.t.); P.I.: ZONA B RESIDENZIALE (art. 23 N.T.O.); PIANI URBANISTICI APPROVATI (art. 8 N.T.O.); P.G.R.A.: CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO: Rischio molto elevato (R4) (art. 8 N.T.A.); CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA: Zona di attenzione (art. 9 N.T.A.). Quanto sopra Secondo il vigente strumento urbanistico generale (PRG) approvato dalla Regione Veneto con deliberazione della G.R.V. n. 294 del 05.02.1974 e successive varianti, del PAT approvato dalla Provincia di Padova, ai sensi dell'art. 14 comma 6 della L.R. 11/2004, con Decreto Presidente della Provincia n. 117 del 10.08.2017 e dal Piano degli Interventi adottato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 21.04.2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Agli atti del Comune di Anguillara Padovana (PD) risultano depositate, per quanto riguarda le unità oggetto di stima: Licenza Edilizia n. 57/1970 per l'ampliamento dell'abitazione e relativi progetti; Licenza Edilizia prat. n. 27/1973 del 07.06.1973 rilasciata per l'ampliamento dell'abitazione e relativi progetti; Concessione Edilizio in Sanatoria prot. gen. n. 3094 del 11.04.1990 rilasciata a seguito della domanda presentata in data 30/04/1986, comprensiva dei progetti e del successivo Certificato di Abitabilità/Agibilità in pari data; Titolo abilitativo a Sanatoria n. 13/2004 prot.n. 7885 per ampliamento dell'edificio artigianale per la realizzazione di un corridoio del 05.08.2006 e relativi

progetti; Titolo abilitativo a Sanatoria n. 14/2004 prot.n. 7886 per la trasformazione di un ripostiglio in servizi igienici all'interno dell'edificio artigianale del 05.08.2006 e relativi progetti; Titolo abilitativo a Sanatoria n. 15/2004 prot.n. 7887 per modifica forometrica dell'edificio artigianale del 05.08.2006; Permesso di costruire n. 25/2014 prot.n. 8434 del 04.12.2014 per l'esecuzione dei lavori di cambio d'uso da magazzino artigianale a laboratorio artigianale con adeguamento igienico sanitario, comunicazione di inizio lavori dell'aprile 2016 e successiva Dichiarazione di fine lavori del 20.02.2017; S.C.I.A. per Agibilità del 23.02.2017 prot. n 1214 del 23.02.2017.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

L'unità immobiliare appare regolarmente censita e le schede catastali depositate in data 05.08.2004 ed in data 05.10.2016 rappresentano l'esatta distribuzione interna dei vani, fatta eccezione per la centrale termica dell'abitazione che, anziché la finestra, presenta una porta verso l'esterno.

COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

--

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE:

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati e non si sono rinvenute trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura esecutiva.

Si richiama integralmente quanto esposto in perizia.

* * *

PREZZO BASE D'ASTA di € 76.000,00 Lotto UNICO ex art. 568 c.p.c., come da stima del CTU Geom. Giuseppe Polignaano, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 57.000,00).**

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 **11.09.2026 alle ore 15:00** 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 (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.ASTETELEMATICHE.IT di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** 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 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;

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 dal 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Agenzia Padova (00920) Via Trieste n. 52 – 35131 PADOVA, Causale: POSIZIONE 202500013700001 CAUZIONE; 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 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 DM 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 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo DPR 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Regime Fiscale del trasferimento: la presente vendita non è soggetta alla normativa IVA.

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 il professionista delegato dott. Alessandro Baracco, indirizzo e-mail a.baracco@studiobaracco.it , alessandro.baracco@legalmail.it , CELL. 347 0848851, ovvero essere

visionati e/o scaricati nei siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "www.asteannunci.it", "www.astegiudiziarie.it e "www.pvp.giustizia.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.

Visto il D.M. n. 227 del 25.10.2015 (pubblicato nella G.U. n. 45 del 24.02.2016) entrato in vigore il 10.03.2016, **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.**

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita contattando direttamente il professionista delegato e compilando l'apposito *form* presente all'interno del sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Padova, lì 08.05.2026

Il Professionista Delegato

Dott. Alessandro Baracco
