



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 270/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Rag. Doriana Buttarello

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Rag. Doriana Buttarello, con studio in Padova, nominata Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 31 ottobre 2025.

- Vista l'ordinanza in data 21 aprile 2026 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 270/2025.
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

I ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto unico - piena proprietà di unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di Trebaseghe (PD)**, via Giuseppe Verdi n. 14 e precisamente trattasi di un appartamento al piano secondo di circa 130 mq. lordi, con esposizione sui lati nord, ovest e sud, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due ripostigli, tre camere di cui due matrimoniali, bagno; sui lati sud e ovest vi sono due poggiali rispettivamente di circa 7 e 5 mq.; un garage al piano terra di circa 22

mq. lordi (*h. interna circa 2,5 m.; misure interne circa 5,5 mt. x 3,4 mt.*) per una superficie commerciale complessiva di mq.155; il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI TREBASELEGHE, Fg. 14,

partic. 552 sub 5, Via Giuseppe Verdi n. 14, piano 2, cat. A/2, cl. 1, Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale: 133 mq., Totale escluse aree scoperte: 129 mq., R. C. Euro 511,29;

partic. 552 sub 8, Via Giuseppe Verdi n. 14, piano T, cat. C/6, cl. 1, Consistenza mq. 19, Superficie Catastale totale: 19 mq., R. C. Euro 35,33;

è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato, quali previsti dall'art. 1117 C.C. ed in particolare dell'area di sedime e scoperta di pertinenza descritta in C.T., Fg. 14, partic. 552 di mq. 870 E.U., e sui beni comuni non censibili di cui alle partic. 552 sub. 13 (centrale termica), sub. 14 (area scoperta di mq. 595) e sub. 16 (ingresso e vano scala).

Confini: dell'appartamento: a nord, ovest e sud prospetto su scoperto;

confini del garage: a nord cortile comune, ad est sub 9, a sud vano scala.

Provenienza: il bene è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Tassitani rep. n. 198.397 in data 25.01.2007 e trascritto a Padova il 05.02.2007 ai n.ri 6.474/3.696.

Stato immobile: occupato dagli esecutati.

Regolarità Edilizia: sussistono delle difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Trebaseleghe e di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, relativamente alla realizzazione di una porta di separazione tra zona ingresso e zona notte; una controparete nella zona cucina, un ripostiglio nella zona notte e una parete di fondo all'interno del garage,

meglio descritte nella perizia di stima, il cui costo di regolarizzazione viene quantificato dal perito in Euro 3.500,00.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 95.000,00 come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 71.250,00).

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 **24 settembre 2026**, con inizio 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 Euro 1.000,00.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO:

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Gruppo Edicom S.p.a. tramite il cui sito www.garavirtuale.it gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

1) l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia dal sito

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure accedendo al portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it (Gruppo Edicom S.p.A) 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 DPR 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti;
- 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 (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a

"GRUPPO EDICOM SPA" avente il seguente IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770, specificando nella causale "Tribunale di Padova, E.I. 270/2025";

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *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 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, comma 4, 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 seconda 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 D.M. n. 32/15);

4) l'offerta e 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 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 paragrafo; 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.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste telematiche 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 (ovvero anche inferiore al prezzo base purché non vi siano istanze di assegnazione). 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 - **termine non prorogabile ma soggetto alla sospensione feriale dei termini** - 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..

Per le offerte telematiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15 con l'avvertenza che 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 o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

Ove l'offerta sia presentata, ai sensi dell'art. 579 ult. comma c.p.c., da un procuratore legale "per persona da nominare", lo stesso è tenuto, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., a dichiarare entro tre giorni dall'incanto e dalla conseguente aggiudicazione, il nome della persona nel cui interesse ha fatto l'offerta, depositando il mandato avente data certa anteriore alla presentazione dell'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore medesimo.

L'aggiudicatario, **nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre 30 giorni dal pagamento del saldo-prezzo** Il Custode-Delegato provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c., senza l'osservanza delle forme di cui agli artt. 605 e segg. c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

In difetto di tale istanza nel termine suddetto, l'aggiudicatario conserverà comunque la facoltà di procedere con la liberazione del compendio ai sensi degli artt. 605 e segg. c.p.c.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

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 dell'ing. Mazzei in data 19.2.2026, da cui risultano nella parte alta del **vano scala condominiale, tracce di infiltrazioni di acqua piovana** provenienti dalla copertura e delle **infiltrazioni d'acqua dalla copertura all'interno dell'appartamento in oggetto** nonché la presenza di **irregolarità edilizie**; 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.

La procedura non presta la garanzia prevista dal DM 22 gennaio 2008 n. 37

(perché trattasi di normativa secondaria non idonea a derogare alle disposizioni di legge); in ogni caso l'offerente è reso edotto che la presentazione dell'offerta o la partecipazione all'incanto costituisce rinuncia alla garanzia prevista dal DM citato, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale onere

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 sopra citata, da cui risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in forza di licenza edilizia in data 18.12.1976, pratica n. 173; concessione edilizia n. 97 in data 29.6.1977 in variante; permesso di abitabilità n. 97/77 - 173/76 in data 18.12.1978; concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2428/86, reg. n. 0310 in data 13.9.1994; D.I.A. 209/2004 in data 8.4.2004, prot. n. 6.940; permesso di costruire a sanatoria n. 82/03 in data 29.11.2005.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della 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 della **rag. Doriana Buttarello**, P.le della Stazione 6, 35131 Padova - Tel. 0498736112 Fax 0498728765 - PEC:

studiobuttarello@pecprocessotelematico.it - e-mail **studio@studiobuttarello.it**

oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di

vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it,

www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com,

www.publicomonline.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.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito P.V.P. o sui siti sopra indicati.

Padova, 13.05.2026

Il Professionista Delegato
Rag. Doriana Buttarello

