



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 344/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Lucia Callegaro

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Lucia Callegaro, nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con provvedimento del 07.10.2025,

- ✓ vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 344/2024;
- ✓ 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 piena proprietà.

Ubicazione: Padova (PD), Via Eugenio Curiel n. 19/A.

Descrizione: miniappartamento al piano rialzato composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto singola, bagno finestrato, facente parte di un edificio condominiale oggetto di recente riqualificazione energetica denominato

“Condominio Curiel”.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Padova (PD), Fg. 69, part. 319, sub. 3, Via Eugenio Curiel n. 19/A, piano 1, z.c. 2, cat. A/2, cl. 3, cons. 2,5 vani, sup. catastale: totale mq 33 – totale escluse aree scoperte mq 33, R.C. € 393,80.

L’area su cui insiste il fabbricato è così censita:

Catasto Terreni del Comune di Padova (PD), Fg. 69, part. 319, Ente Urbano, sup. catastale mq 455.

Il lotto viene posto in vendita unitamente alle accessioni, pertinenze e dipendenze, alle servitù attive e passive, anche con riferimento alle eventuali reti tecnologiche esistenti, nonché alle quote di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c. e del titolo di provenienza.

Confini:

- ✓ edificio condominiale (C.T. Fg. 69, part. 319) – nord-est, nord-ovest e sud-est: part. 340 (lotto scoperto che circonda l’edificio, intestato ad altra proprietà); sud-ovest: part. 341 (scoperto condominiale) e via Eugenio Curiel – strada pubblica;
- ✓ appartamento (C.F. Fg. 69, part. 319, sub. 3) – nord-est: appartamento di altra proprietà; sud-ovest: distacco su strada pubblica via Eugenio Curiel; nord-ovest: vano scala condominiale; sud-est: appartamento di altra proprietà.

Regolarità edilizia:

Il fabbricato nel quale è inserita l’unità immobiliare oggetto di vendita è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ “Licenza di costruzione fabbricato n. 1136”, prot. n. 65852, rilasciata in data 01.08.1973 per la *“costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione in via*

Curiel”, sul terreno allora censito al Fg. 69, part. 52a;

- ✓ “Licenza di costruzione fabbricato in variante n. 1136”, prot. n. 65852, rilasciata in data 22.03.1974 per la “*costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione in via Curiel in variante a quella rilasciata in data 01.08.1973*”, sul terreno allora censito al Fg. 69, part. 52a;
- ✓ “Autorizzazione edilizia n. 20327”, prot. n. 39513, rilasciata in data 22.01.1990 per “*sanatoria ai sensi dell’art. 31 L. 47/85 – Tipologia abuso 7 – Destinazione residenziale*”, sull’immobile allora censito al Fg. 69, part. 52a in via Curiel 19/a;
- ✓ “Autorizzazione edilizia n. 1008/89”, prot. n. 48451/89, rilasciata in data 29.12.1989 per “*eseguire un impianto tecnologico (centrale termica) in ampliamento all’edificio residenziale*”, sull’immobile censito al Fg. 69, part. 341 in via Curiel 19/a;
- ✓ “Concessione in sanatoria 20327 – Condonò edilizio”, rilasciata in data 12.01.1990 per variazioni interne in alcune unità nell’immobile censito al Fg. 69, part. 52a in via Curiel n. 19/a;
- ✓ “C.I.L.A.S. Comunicazione di inizio lavori asseverata superbonus n. 14238”, presentata in data 24.11.2022, per la realizzazione di “*opere finalizzate al miglioramento energetico*” dell’immobile censito al Fg. 69, part. 52 in via Curiel n. 19/a.

Secondo quanto rilevato nella relazione di stima, fatte salve le precisazioni ivi contenute, i suddetti provvedimenti legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e dell’unità immobiliare oggetto di vendita.

Con riferimento all’agibilità, dalle indagini effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Padova è emerso che, successivamente alla costruzione dell’edificio, sono

state presentate quattro domande di abitabilità, rispettivamente prot. n. 32404 del 19.08.1977, prot. n. 2596 del 16.05.1985, prot. n. 9225 del 27.03.1986 e prot. n. 9226 del 27.03.1986. Tali richieste hanno ricevuto parere contrario al rilascio del certificato di agibilità: la prima, principalmente, per alcune situazioni di carattere igienico-sanitario, che ad oggi risultano risolte; le ulteriori per la presenza di accertate difformità rispetto allo stato legittimo, alle quali ha fatto seguito la richiesta di condono edilizio con rilascio dell'“Autorizzazione edilizia n. 20327” in data 22.01.1990. Successivamente non risulta presentata alcuna nuova domanda di certificato di abitabilità/agibilità, di cui l'unità immobiliare oggetto di vendita risulta pertanto sprovvista.

Come indicato nella relazione di stima, per l'ottenimento dell'agibilità dovrà essere presentata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24, comma 7-*bis*, del D.P.R. n. 380/2001, così come previsto dalle linee guida per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità emanate dal Comune di Padova in data 30.04.2025. La relativa pratica dovrà essere predisposta e presentata da un tecnico abilitato, previo adeguamento delle dotazioni impiantistiche, ove necessario, ed ottenimento delle certificazioni e delle autorizzazioni richieste.

Il perito ha stimato in complessivi € 6.000,00 i costi per l'ottenimento dell'agibilità, comprensivi dei costi necessari per gli adeguamenti impiantistici e per il conseguimento delle relative certificazioni di conformità, nonché delle spese tecniche relative alle pratiche edilizie, ai rilievi ed alla predisposizione e presentazione della pratica per l'agibilità.

Per ogni ulteriore dettaglio ed informazione si rinvia integralmente alla relazione di

stima, che costituisce parte integrante della documentazione della presente procedura e che gli interessati sono tenuti ad esaminare prima della partecipazione alla vendita.

Destinazione Urbanistica:

In base al C.D.U. n. 0367643 rilasciato dal Comune di Padova in data 23.07.2025, l'area in oggetto ricade:

- ✓ parte in zona territoriale omogenea B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità;
- ✓ parte in zona territoriale omogenea B0 a verde privato;
- ✓ parzialmente ricompresa nella fascia di rispetto stradale.

Occupazione: libero.

PREZZO BASE: € 60.000,00 (sessantamila/00) come da stima del CTU.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE: OFFERTA MINIMA PARI AD € 45.000,00 (quarantacinquemila/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 **03 dicembre 2026** alle ore **10:30** che si svolgerà **telematicamente**.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n. 32/2015 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.fallcoaste.it (Zucchetti Software Giuridico S.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, 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 del gestore della vendita telematica, con onere, quindi, a carico dell'offerente, di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico;
- 2) all'offerta vanno allegati:
 - a) se il soggetto offerente è persona fisica: copia del documento di identità in corso di validità e 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 n. 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 di 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 di 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 una persona giuridica: copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante, nonché certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero procura o atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - f) se l'offerta è formulata da più persone: copia, anche per immagine, della procura rilasciata al soggetto che effettua l'offerta dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
 - 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, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Zucchetti Software Giuridico S.r.l.”** avente il seguente **IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203**, specificando nella **causale: “Cauzione E.I. 344/2024 Tribunale di Padova”**.
- 3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere: a) sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *casella di posta elettronica certificata*, oppure: b) 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. 32/2015, 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 D.P.R. n. 68/2005;

- ✓ 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 D.M. n. 32/2015);
- 4) l'offerta e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavvp.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. 32/2015.

Disciplina della vendita

- 1) 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 presenziare all'udienza sopra indicata in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, Zucchetti Software Giuridico S.r.l., www.fallcoaste.it, secondo quanto

disposto dall'art. 16 del D.M. n. 32/2015. 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 punto 2; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.

2) Le buste saranno aperte alla data ed all'ora fissate, alla presenza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base si procederà all'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 procederà 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 procederà in ogni caso ad 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 ove 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).

3) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine, non prorogabile ma soggetto alla sospensione feriale dei termini, di **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 dell'emissione del decreto di trasferimento. In presenza 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.

4) In caso d'inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

5) 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 01.09.2025 redatta dal C.T.U. Arch. Andrea Dondi Pinton, 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 dall'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 urbanistico - 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 e le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode-Delegato ed 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, **Dott.ssa Lucia Callegaro**, in Padova (PD), Via Cardinale Callegari n. 50, Tel. 049/8873964, Fax 049/704389, indirizzo e-mail callegaro@unidepa.it, o potranno essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti web: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.asteannunci.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e www.idealista.it, nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*".

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, 13 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Lucia Callegaro

