



TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare 218/2025

Giudice dell'Esecuzione: **dottorssa Silvia Segalina**
Professionista Delegato: dott. Michele Antonucci

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Michele Antonucci, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Padova, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del **26/05/2026**:

- vista l'ordinanza di vendita del G.E., con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. **218/2025**;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N° 1

dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà 100%

Ubicazione: NOVENTA PADOVANA (PD), via Sabbioni n. 22

Descrizione:

Unità immobiliare ad uso residenziale, costituita da n. 2 corpi di fabbrica, di cui il principale del tipo "casa accostata" e l'accessorio del tipo "isolato", per una complessiva superficie calpestabile di mq. 168,53 e sup. lorda

commerciale di mq. 180. Il fabbricato principale: al piano terra di altezza m. 2,75 ingresso, locale soggiorno-pranzo, cucina, bagno finestrato; al piano primo di altezza m. 2,75 due camere, un ripostiglio e un bagno finestrato. Il fabbricato accessorio: al piano terra di altezza m. 2.13 ingresso e garage; al piano primo di altezza m. 2,75 soggiorno e bagno finestrato.

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI NOVENTA PADOVANA (PD) foglio n. 5, particella n. 415:

- **sub. 1** | B.C.N.C. | via Sabbioni n. 20 Piano T
- **sub. 2** | cat. A/2 | classe 2 | cons. 7 vani | sup. cat. totale: 166 mq; Totale escluse aree scoperte: 162 mq | rendita Euro 813,42 | via Sabbioni n. 20 Piano T-1
- **sub. 3** | cat. C/6 | classe 2 | cons. 21 mq | sup. cat. totale 25 mq | rendita Euro 44,47 | via Sabbioni n. 20 piano T

I fabbricati sono eretti sull'area così censita catastalmente:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI NOVENTA PADOVANA (PD) , foglio n. 5:

- **Particella 415**, Ente Urbano; superficie are 07 e centiare 36;

Confini

- l'unità immobiliare di cui al sub 2 (abitazione principale), prospetta a nord¹, sud ed est sul cortile ad uso esclusivo (sub. 1) e ad ovest confina col mappale 138 (altra proprietà);
- l'unità immobiliare di cui al sub 2 (accessorio), al piano terra, prospetta a nord, sud ed ovest sul cortile ad uso esclusivo (sub. 1) e ad ovest confina col sub 3 (stessa ditta), mentre al piano primo prospetta su tutti i lati sul cortile esclusivo (sub. 1);
- l'unità di cui al sub. 3 (garage) prospetta a nord, sud e est sul cortile esclusivo (sub. 1) e confina a ovest con il sub. 2 (stessa ditta);
- l'unità immobiliare di cui al mappale 415 del C.T. confina a nord con il mappale 672 (altra ditta)², ad est con via Sabbioni, a sud con il mappale 416 (altra ditta) e ad ovest con i mappali 138, 1032 e 421 (altre ditte).

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.

Regolarità edilizia ed urbanistica-pratiche edilizie e amministrative

¹ la porzione di cortile a nord (strisciolina di terreno) attualmente fa parte della sede stradale

² a nord del lotto si sviluppa la laterale di Via Sabbioni a servizio dei civici nn. 8, 14 e 16

Titoli abilitativi reperiti

Si segnalano i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 2425, in data 19/06/1986 per "Realizzazione di Recinzione";
- Concessione Edilizia n. 2042, in data 10/07/1982 per "Lavori di Straordinaria Manutenzione e Adeguamento Igienico";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 927, in data 09/05/1990 "ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85";
- Autorizzazione di Abitabilità - Condonò n. 61, in data 09/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 2700, in data 01/06/1988 per "Ristrutturazione Fabbricato Rurale";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 993, in data 12/09/1990 "ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32, in data 04/10/1996 "ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94";
- Autorizzazione di Agibilità - Condonò n. 93, in data 04/10/1996.

Difformità urbanistiche

L'immobile principale e quello accessorio attualmente sono da ritenersi conformi da un punto di vista edilizio, in rapporto alle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista catastale, lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi conforme relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 30/09/1996.

Indagine Urbanistica

L'area di cui al mappale 415 del Fg. 5 del C.T. del Comune di Noventa Padovana (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente variante 5, si trova, in "Zona Territoriale Omogenea E Agricola", sottozona E2, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche Operative.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente non schedato, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Servitù

Non risultano servitù esistenti.

Vincoli

Non risultano vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Stato dell'immobile

Occupato dagli esecutati e da una badante.

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'Ing. Cristina Franchi, agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento e che determina in € 153.000,00 il valore del lotto in vendita.

///

Al **PREZZO BASE**: € 153.000,00 (centocinquantatremila//00), come da ordinanza di vendita.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE con OFFERTA MINIMA PARI A € 114.750,00 (centoquattordicimila750//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 **24/09/2026 con inizio alle ore 14.00** 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

il **rilancio minimo** nella misura di € 1.000,00 (mille, virgola zero zero);

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, GRUPPO EDICOM S.p.A., www.garavirtuale.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 o del Gestore, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

2) All'offerta vanno allegati:

- a) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone fisiche);
- 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 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 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, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché 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 al Gestore della Vendita telematica **Gruppo Edicom S.p.A.** alle coordinate bancarie IBAN IT02 A 03268 120000 5291 4015 770 presso Banca Sella S.p.A., specificando nella causale **“versamento cauzione E.I. 218/2025 Tribunale di Padova - Lotto Unico”** (con onere a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche dell'accredito 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.

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 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 essere comunque aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n. 2); 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;
- 2) 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 istanze 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 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 a sospensione feriale dei termini, di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto nell'offerta 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;
- 4) in caso di 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 la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- 6) l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e 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 ed i tempi di cui all'art. 560 cpc;

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 in 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 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 28.02.1985 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, 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 ed ogni onere fiscale sostenuto per il trasferimento della proprietà.

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 Custode/Delegato dott. Michele Antonucci in Padova via XX Settembre n° 79, telefono 049-8762590, indirizzo e-mail antonucci.commercialista@gmail.com, e, in conformità al protocollo in uso presso il Tribunale di Padova, sui siti internet www.immobiliare.it; www.idealista.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.publiconline.it; www.fallcoaste.it; www.asteannunci.it; www.astejudiziarie.it nonché

attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.it e 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 degli immobili posti in vendita.

Padova, 08/06/2026


Il Professionista Delegato
Dott. Michele Antonucci