



-----  
**TRIBUNALE DI PADOVA**  
-----

--- **Esecuzione Immobiliare: 281/2011, p.u. 730/2011, 879/2011, 379/2014** ---

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni -----

Professionista Delegato: Dott.ssa Emanuela Carrucciu -----

-----  
**AVVISO DI VENDITA**  
-----

-----  
**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
-----

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Carrucciu, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Padova, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 20 novembre 2012. -----

> Viste le ordinanze in data 13 novembre 2017 e 10 febbraio 2026, con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 281/2011 p.u. 730/2011, 879/2011, 379/2014. -----

> Vista l'autorizzazione alla vendita rep. n. 66 del 19.12.2025 rilasciata dal Ministero della Cultura Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, emessa su parere istruttorio proposto nel merito del rilascio dell'autorizzazione all'alienazione con prot. n. 5174 del 10 dicembre 2025, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Padova, Treviso e Belluno; -----

> Visto il Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 152 emesso in data 15 marzo 2012, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al registro generale n. 20513 e al registro particolare n. 13729 in data 28 giugno 2013, con il



quale il complesso di "Villa Breda con pertinenze mobili e immobili" è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. LGS. 22.1.2004 n. 42 e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute del predetto Decreto Legislativo e risulta iscritto con il n. 3681 al registro dell'Istituto Regionale Ville Venete. -----

➤ 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 19 - piena proprietà di complesso storico denominato di "Villa Breda", sito in **Comune di Padova**, località Ponte di Brenta, in via San Marco ai civici 213-217-219-223-231-235-237-239-241-243-245-247-249, costituito dalla villa padronale denominata "Villa Breda", le "Scuderie", la "Torre dell'Orologio", la "Torre Belvedere" con ghiacciaia, due edifici residenziali, l'edificio "Serra - Villino", due box per cavalli, un deposito attrezzi, un garage, un piccolo fabbricato, un deposito commerciale, congiunti da un giardino "romantico" all'italiana e da un parco secolare, il tutto insistente su un'area complessiva di catastali mq. 78.202 e per una volumetria totale di circa mc. 21.351, così descritto:

La "*Villa Breda*", il cui impianto originario risale probabilmente alla metà del '600, già della famiglia patrizia Contarini di Venezia, verso la metà del XIX secolo fu radicalmente modificata dall'Arch. Caregaro Negrin nella struttura, che si presenta con un corpo centrale timpanato a tre piani con due ali simmetriche laterali di minor altezza, caratterizzato da balaustre centrali - finestre centinate

con lunette - cornici marcapiano variamente decorate. L'impianto, del tipo tradizionale tripartito, vede all'interno un'ampia sala passante centrale e stanze ai lati; le scale d'accesso ai piani superiori sono inserite tra le camere, una nell'ala Ovest e una nell'ala Est in modo incrociato. -----

*"Le Scuderie"* di grandi dimensioni, dalla conformazione geometrica ad "L" e sviluppate su due livelli fuori terra, devono la loro attuale connotazione all'annessione in periodi diversi di più edifici contigui. Il corpo più antico, attiguo alla villa, risale alla fine del 1700, mentre le rimanenti parti risultano edificate nel secolo seguente. La parte più antica propone nel fronte principale a Sud-Ovest un portico pilastrato, con archi a tutto sesto, ornato con lesene, cornici marcapiano e sottogronda modanato. L'apparato decorativo è arricchito dall'intonaco di finitura a fasce orizzontali e a conci sugli archi al piano terra e sulle finestre superiori. La parte rimanente, che inizia a Sud-Est con quella che era la "Casa del Gastaldo" che incontra ed unisce i due lati della "L", prosegue a Nord-Est con un altro corpo, di altezza inferiore, contraddistinto nella facciata principale sul parco da un lungo portico arcato, impreziosito da un intonaco disegnato a grandi riquadri contenenti una scacchiera che riprende la medesima cromia delle fasce del corpo più antico. -- Una piccola porzione, accessibile da Sud-Est, posta all'intersezione interna dei due corpi di fabbrica formanti la "L", sviluppata sui due livelli fuori terra, è stata trasformata di recente in abitazione. -----

*"La Torre"*, detta anche *"Torre dell'orologio"*, rappresenta la parte terminale Sud-Est delle Scuderie, rispetto alle quali si eleva verticalmente, variandone il ritmo compositivo. L'impianto trapezoidale, leggermente alterato rispetto all'originale, presenta un'alzata con un apparato decorativo parietale che ben si armonizza alle contigue Scuderie. I prospetti, dalle forature regolari incorniciate,



sono arricchiti da marcapiano orizzontali modanati ed impreziositi dal trattamento parietale a fasce colorate. Il tetto è ornato da piccole statue rappresentanti soggetti naturalistico-simbolici. -----

**L'"Edificio Serra"**, detta anche **"Serra-Villino"**, posta ad Ovest del viale alberato collocato al centro del giardino all'italiana, è parte integrante dell'ampio progetto dell'Arch. Caregaro Negrin che prevedeva l'apposizione all'interno del parco di "edifici tematici". L'attuale corpo di fabbrica conserva solo in parte l'originaria simmetria compositiva. -----

La **"Torre Frigo"**, detta anche **"Torre Belvedere"**, eretta nel XIX secolo, posta a Nord-Ovest del compendio ed in prossimità del trottatoio, era parte integrante del "Parco romantico". Eretta su collinetta che inglobava la "grotta" destinata a ghiacciaia, lambita da un ruscello che pescava nel fiume Brenta, la torre si erge con struttura cilindrica, con scale interne elicoidali che portano al "belvedere" superiore. -----

**L'"Edificio residenziale 1"**, di cui si trova traccia nella cartografia del 1780, posto nella parte terminale della propaggine Sud-Est (Ricovero attrezzi) delle Scuderie, era adibito alla manovalanza impiegata nella gestione dell'allevamento e dei possedimenti. -----

**L'"Edificio residenziale 2"**, anch'esso presente nella cartografia del 1780, posto ad Est del complesso, originariamente con pianta rettangolare, tipico dell'architettura rurale veneta dell'Ottocento, è privo di qualsiasi decorazione. Tracce dei profili di alcuni archi passanti nell'alzato spingono a pensare ad una originaria destinazione a fienile, successivamente convertita in cinque piccole unità abitative. -----

**Deposito commerciale al piano terra con tettoie (partic. 165).** -----

**L'Area scoperta** in parte servita da viali e aree pavimentati con ghiaino, in parte tenuta a "*Giardino all'Italiana*" con vialetti delimitati da basse siepi di bosso - fontana circolare centrale - impianto di illuminazione, in parte tenuta a *Parco* con viale d'accesso accompagnato da statue laterali - macchie di arbusti ed alberi di medio-alto fusto anche di pregio - aree a prato - trottatoio in sabbia, in parte tenute a servizio dell'attività di allevamento dei cavalli, in parte tenute a giardino semplice di fronte all'Abitazione su Scuderie, in parte tenuta ad orto di fronte Edificio residenziale 1, in parte incolta attorno all'Edificio residenziale 2 con proliferazione di vegetazione anche aggressiva, in parte già tenuta a deposito materiali edili nel Deposito commerciale. -----

La recinzione con muretto di pietre a vista con cancelli carrai e pedonali in ferro battuto a due ante racchiude il complesso. -----

----- **INDIVIDUAZIONE CATASTALE** -----

> **Villa Breda** -----

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60,** -----

**partic. 158 graffato 263, Via San Marco n. 219, piano T-1-2, z.c. 2, cat. B/5, cl.**

**5, Superficie Catastale totale: 110 mq., R. C. Euro 10.682,92;** -----

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60,** -----

**partic. 158 di ha 00.04.50, ente urbano;** -----

**partic. 263 di ha 00.00.13, ente urbano;** -----

> **Scuderie - Box cavalli 1 - Deposito attrezzi - Edificio residenz. 1 - Torre -**

**Parco:** -----

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60,** -----

**partic. 154 sub 1, Via San Marco n. 223, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2,**

**Consistenza vani 5,5, R. C. Euro 284,05;** -----



**partic. 154 sub 2**, Via San Marco n. 227, piano T, z.c. 2, cat. D/8, R. C. Euro 309,87; -----

**partic. 152 sub 2 graffato 154 sub 3**, Via San Marco n. 227, piano T-1, z.c. 2, cat. C/6, cl. 1, Consistenza mq. 1434, Superficie Catastale totale: 1336 mq., R. C. Euro 2.518,03; -----

**partic. 154 sub 4**, Via San Marco n. 227, piano T, z.c. 2, cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq. 143, Superficie Catastale totale: 143 mq., R. C. Euro 406,19; -----

**partic. 154 sub 5**, Via San Marco n. 213, piano 1-2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 1, Consistenza mq. 673, Superficie Catastale totale: 715 mq., R. C. Euro 1.042,73; --

**partic. 154 sub 6**, Via San Marco n. 217, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale totale: 97 mq., Totale escluse aree scoperte: 97 mq., R. C. Euro 284,05; -----

**partic. 152 sub 1 graffato 154 sub 7**, Via San Marco n. 247, piano T-1, cat. A/4, cl. 3, Consistenza vani 7,5, Superficie Catastale totale: 225 mq., Totale escluse aree scoperte: 188 mq., R. C. Euro 464,81; -----

**partic. 152 sub 3 graffato 154 sub 8**, Via San Marco n. 245, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2, Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale: 154 mq., Totale escluse aree scoperte: 135 mq., R. C. Euro 309,87; -----

**partic. 154 sub 9**, Via San Marco, piano T-1-2, z.c. 2, cat. A/4, cl. 3, Consistenza vani 4, Superficie Catastale totale: 99 mq., Totale escluse aree scoperte: 99 mq., R. C. Euro 247,90; -----

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60,** -----

**partic. 152 di ha 05.89.50**, ente urbano; -----

**partic. 153 di ha 00.00.07**, ente urbano; -----

**partic. 154 di ha 00.22.30**, ente urbano; -----

partic. 155 di ha 00.01.70, ente urbano; -----

partic. 264 di ha 01.28.67, accessorio; -----

> Edificio residenziale 2 -----

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60,** -----

**partic. 156 sub 1**, Via San Marco n. 233, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2,

Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale totale: 122 mq., Totale escluse aree scoperte: 109 mq., R. C. Euro 284,05; -----

**partic. 156 sub 2**, Via San Marco n. 235, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2,

Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale totale: 102 mq., Totale escluse aree scoperte: 91 mq., R. C. Euro 284,05; -----

**partic. 156 sub 3**, Via San Marco n. 237, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2,

Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale totale: 85 mq., Totale escluse aree scoperte: 76 mq., R. C. Euro 232,41; -----

**partic. 156 sub 4**, Via San Marco n. 239, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2,

Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale totale: 79 mq., Totale escluse aree scoperte: 76 mq., R. C. Euro 232,41; -----

**partic. 156 sub 5**, Via San Marco n. 241, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2,

Consistenza vani 2, Superficie Catastale totale: 45 mq., Totale escluse aree scoperte: 40 mq., R. C. Euro 103,29; -----

**partic. 156 sub 6**, Via San Marco n. 243, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2,

Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale totale: 58 mq., Totale escluse aree scoperte: 55 mq., R. C. Euro 129,11; -----

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60,** -----

partic. 156 di ha 00.02.50, ente urbano; -----

> Deposito commerciale -----



CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60, -----

partic. 165 sub 1, Via San Marco n. 249, piano T, cat. A/10, cl. 2, Consistenza  
vani 4, Superficie Catastale totale: 96 mq., R. C. Euro 2.179,45; -----

partic. 165 sub 2, Via San Marco n. 249, piano T, cat. C/2, cl. 3, Consistenza: 669  
mq., Superficie Catastale totale: 729 mq., R. C. Euro 1.451,14; -----

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60, -----

partic. 165 di ha 00.30.75, ente urbano; -----

➤ Edificio Serra -----

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60, -----

partic. 157 sub 1, Via San Marco n. 231, piano T-1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 3,  
Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale totale: 75 mq., Totale escluse aree  
scoperte: 75 mq., R. C. Euro 278,89; -----

partic. 157 sub 2, Via San Marco n. 231, piano T, z.c. 2, cat. C/2, cl. 1, Superficie  
Catastale totale: 117 mq., R. C. Euro 145,64; -----

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 60, -----

partic. 157 di ha 00.01.90, ente urbano; -----

**Confini:** ad Est partic. 175-168, a Sud via San Marco e partic. 159 e 162, a Nord,  
partic. 11, 12 e 10, via Ceron, altro Fg., salvo altri. -----

Ai fini catastali si precisa che: -----

- le planimetrie catastali delle partic. 154-156-157-165 non corrispondono in  
parte allo stato attuale; -----

- il fabbricato **Deposito attrezzi** (ricompreso nella partic. C.F. 154), non è  
individuato da un proprio sub. e non presenta proprie planimetrie catastali; -----

- i fabbricati **Box Cavalli 2** (partic. C.T. 155) e il **Fabbricato** (partic. C.T. 153)  
non risultano censiti al C.F. -----

- il fabbricato **Torre frigo** non risulta censito. -----

**Si evidenzia che:** -----

- il complesso di "*Villa Breda*" con pertinenze mobili e immobili, come in premesse indicato, è stato dichiarato di **interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. LGS. 22.1.2004 n. 42** e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute del predetto Decreto Legislativo; conseguentemente la vendita è soggetta all'obbligo di denuncia nei termini previsti dall'art. 59 del D.Lgs. 42/04; pertanto la stessa **sarà sospensivamente condizionata** al mancato esercizio, nei termini di legge di **60 (sessanta)** giorni dalla data di ricezione della denuncia stessa, **del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e degli altri enti territoriali** previsti dal Decreto Legislativo; -----

- ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. 42/04, in pendenza del predetto termine, è **fatto divieto di effettuare la consegna dell'immobile;** -----

- **sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la notifica all'Ente competente**, come previsto dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), dell'avvenuto passaggio di proprietà; -----

**Si evidenzia, altresì, quanto segue:** -----

➤ richiamando espressamente l'integrazione alla perizia dell'Ing. Vianate del 18 agosto 2020, che qui si intende riprodotta, si precisa che il vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. n. 42/2004, riguarda non solo il complesso immobiliare, ma anche la **Collezione di opere d'arte** e il complesso documentale dell'**Archivio storico** conservati all'interno del fabbricato principale. -----

➤ Le suddette Collezioni e l'Archivio storico, costituendo parte integrante di un complesso riconosciuto come "Museo di interesse locale" ai sensi della Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 46 del 16 gennaio 1990 (L.



50/1984), **devono essere mantenuti nel tempo e oggetto di idonea attività di conservazione**, nel rispetto delle prescrizioni di tutela vigenti. -----

Si riportano, le prescrizioni e le condizioni contenute nel provvedimento autorizzativo alla vendita, Rep. n. 66 del 19.12.2025, rilasciato dal Ministero della Cultura – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, sopra citato: -----

*"1. lettera a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:* -----

- la conservazione del complesso monumentale in argomento dovrà essere assicurata mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi, da autorizzarsi da parte degli Uffici competenti ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 42/2004. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: didattiche / culturali / espositive / residenziali / ricettive, ritenendo in ogni caso prioritaria la vocazione culturale ed espositiva del compendio per finalità di pubblica fruizione. -----

- Coerentemente al dispositivo di tutela in oggetto richiamato, **si ritiene non ammissibile la scissione delle serie di beni mobili suindicati dal corpo della Villa**, individuata come *"contenitore ideale delle diverse raccolte"* destinate a suo ornamento dal committente e all'interno della quale le stesse assumono pieno *"valore funzionale [...] simbolico e complementare"*. L'apparato motivazionale del provvedimento evidenzia, nondimeno, come *"il sistema degli arredi interni (alla Villa)"* si relazioni al *"programma decorativo degli esterni del palazzo - quale interfaccia di immagine verso la città e il territorio"* in aderenza alla *"strategia collezionistica del suo proprietario, Vincenzo Stefano Breda"*, **stabilendo tra l'immobile e i beni mobili contenuti, costituiti dalle collezioni d'arte, dall'archivio e dalle ulteriori serie di in parola, un legame ontologico**

**connaturato che qualifica l'insieme di tali beni come “unicum inscindibile”**

(Relazione del provvedimento 15 marzo 2012, pag. 6/6). Ne consegue che, in conformità al sopracitato provvedimento, **le serie di beni mobili richiamate in premessa quale parte integrante del complesso vincolato, non potranno essere trasferite al di fuori della Villa**, ancorché in locali espositivi di nuova realizzazione, potendosi eventualmente concordare con la Soprintendenza, in separata progettualità, un loro diverso allestimento o altra dislocazione espositiva all'interno dell'edificio, se funzionale alle prioritarie finalità di valorizzazione, divulgazione e fruizione pubblica. **Le serie dei beni mobili in parola, in quanto parte integrante del complesso vincolato, rimarranno assoggettate agli obblighi di tutela da parte della proprietà**, tenuta a garantire le idonee misure di conservazione, anche preventiva, conformemente ai dettami e alle vigenti norme di tutela sui beni di interesse storico-artistico. Si rileva che, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare in essere, la sincerata pertinenzialità alla Villa dei beni mobili in parola veniva assunta nel provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 28/04/2020 (E.I. 281/11) quale premessa a ragione di una perizia di stima aggiornata - prodotta dall'esperto incaricato in data 20/08/2020 - *“alla luce della circostanza, influente anche sul valore del lotto stesso, che, essendo le collezioni artistiche ed archivistiche contenute nella Villa Breda parte integrante del complessivo bene, costituito appunto sia dalla villa che dalle collezioni, da ciò deriva la sussistenza di un vincolo quantomeno di conservazione materialmente unitaria di dette collezioni nella villa, vincolo gravante evidentemente sull'acquirente”*. omissis ... -----

**2. lettera b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso:** -----

dovrà essere garantita la fruizione pubblica con modalità correlate all'utilizzo dell'immobile per le finalità autorizzate. In ogni caso, anche negli spazi residenziali della Villa dovrà essere garantito l'accesso ai fini della fruizione pubblica per **almeno 12 giorni all'anno**, secondo calendario da concordare con la Soprintendenza competente, ricordando altresì che il complesso della Villa con le sue collezioni trovava riconoscimento quale "*Museo di interesse locale*" con Delibera n. 46 del 16/10/1990 della Giunta Regionale del Veneto ai sensi della vigente L. 50/1984. La Soprintendenza si riserva di valutare le destinazioni d'uso di cui sopra al fine di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico-artistico dell'immobile e dei beni mobili ivi contenuti, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione, ai sensi dell'art. 20, comma 1 del d.lgs. n. 42/2004. **Dovrà essere garantita la valorizzazione di tutte le serie di beni mobili pertinenti** richiamate in premessa, parte integrante del complesso monumentale in argomento, in base all'accezione di culturalità delle serie medesime quali "*unicum inscindibile*" dal complesso di villa veneta storicamente atto ad ospitarle, giacché "*questo legame si sostanzia nella circostanza che le predette collezioni, raccolte e archivio storico, conservatisi nel luogo della loro formazione originaria e consistenti in dipinti, stampe, oggetti d'arte, argenteria, medaglie, fotografie, arredi, libri, spartiti musicali, manoscritti e autografi, rappresentano una eccezionale testimonianza del collezionismo privato ottocentesco, concorrendo a definire la personalità poliedrica di Vincenzo Stefano Breda, committente del complesso immobiliare e collezionista*" (Relazione del provvedimento 15 marzo 2012, pag. 6/6). -----

"L'archivio e i singoli documenti", ancorché contemplati nel dispositivo di tutela D.D.R. del 15 marzo 2012, sono da escludersi dal presente provvedimento di

autorizzazione all'alienazione, in quanto risultano inalienabili ai sensi dell'art. 54, comma 2, lettera c) del d.lgs. n. 42/2004. Qualsiasi intervento e/o atto giuridico riguardante tali beni pertinenziali al complesso immobiliare tutelato, pertanto, dovranno essere concordati preventivamente con la Soprintendenza Archivistica e Bibliografica del Veneto e del Trentino-Alto Adige. -----

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 56, comma 4-ter, **le prescrizioni e condizioni contenute nella presente autorizzazione sono riportate nell'atto di alienazione e sono trascritte, su richiesta del Soprintendente, nei registri immobiliari.** -----

L'atto di trasferimento sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004." -----

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 4.394.700,00.** -----

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 3.296.025,00). -----

-----**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 **22 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 30.000,00.** -----

-----**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.fallcoaste.it](http://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. 32/15; -----

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 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 (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, È.I. 281/2011, Lotto n. 19**"; -----

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](mailto: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. -----

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 dell'Ing Vinante in data 19.8.2017 integrata in data 18.8.2020, **dalla quale risultano, sotto il profilo urbanistico, anche sostanziali difformità tra quanto accertato in sede di sopralluogo e quanto previsto negli elaborati progettuali approvati;** 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 di stima sopra citata, da

cui risulta che la costruzione dei fabbricati in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: Licenza di Costruzione N. 539 del 28-11-1972; Concessione Edilizia in Sanatoria N. 29101 del 24-9-1996; Autorizzazione Edilizia N. 342/90 Prot. 21167/90 del 29-1-1991; Autorizzazione Edilizia N. 342/90 Prot. 65912/94 del 16-12-1994, Variante in c.o. della 342/90 Prot. 21167/90; Licenza Impianto Ascensore Prot. 11644/93 dell'8-8-1994; Concessione Edilizia N. 243/95 del 05-04-1995; Concessione Edilizia N. 1814/98 del 15-11-1999; Concessione Edilizia N. 4835/2001 del 6-5-2002; D.I.A. di Aggiornamento N. 6594/95 del 27-11-2006; D.I.A. N. 3334 del 26-05-2004; Autorizzazione Paesaggistica N. 3345/2004 del 28-05-2004. L'area è interessata da *Vincolo sui Beni culturali*, da *Vincolo paesaggistico per Corsi d'acqua*, da *Ambiti naturalistici di livello generale* ed è in parte compresa nelle *Aree di Urbanizzazione Consolidata - Città Consolidata - Edifici e Complessi di valore monumentale testimoniale* e *Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto delle Ville Venete* e negli *Ambiti dei Parchi o per l'Istituzione di Parchi e Riserve naturali di interesse comunale* e nel *Corridoio ecologico principale*. -----

**Il presente trasferimento NON è soggetto ad I.V.A..** -----

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 e sempre salvo il disposto dell'art. 21 D.Lgs 42/2004. -----

**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 la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564,

indirizzo mail [info@aepenotai.it](mailto:info@aepenotai.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti

siti web indicati nell'ordinanza di vendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it),

[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it),

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it),

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://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](http://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 [www.aepenotai.it](http://www.aepenotai.it) o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc. -----

Padova, 10/06/2026

Notaio Dott.ssa Emanuela Carrucci

