



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 86/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto
Professionista Delegato: Dott. Marco Grassetto

AVVISO DI VENDITA **DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Marco Grassetto, nominato Professionista con delega alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Pasqualetto con ordinanza del 24.06.2026:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 86/2025
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA **PRIMO ESPERIMENTO**

dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO

Ubicazione: Noventa Padovana (PD), in via Noventana n. 103

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Trattasi di unità abitativa disposta ai piani terra e primo di un fabbricato che si sviluppa per due piani fuori terra e insiste su un lotto avente una superficie complessiva pari a circa 260,00 mq. L'area di pertinenza, non recintata sui lati perimetrali ad eccezione di una piccola porzione sul lato Est, delimitata da una recinzione metallica su cordolo in cemento che divide il lotto cui al mappale 992 dal limitrofo mappale 935 (altra ditta), è accessibile centralmente dal fronte Sud, direttamente da via Noventana, previo attraversamento di un piccolo spiazzo antistante il fabbricato che si estende per circa 92,00 mq (sub. 4), bene comune non censibile agli immobili cui al sub. 6 in oggetto e al sub. 5.

Una piccola veranda in metallo verniciato e vetro, della superficie di circa 2,40 mq, funge da bussola di ingresso: da un lato, verso Nord, consente l'accesso al vano scale, dall'altro, verso Ovest, collega a una seconda veranda di circa 8,40 mq, utilizzata come magazzino.

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

Quest'ultima è stata realizzata in continuità con un cortile esclusivo di 9,60 mq. Sul lato Nord è presente un deposito di 4,30 mq. Oltrepassata la veranda di ingresso, un portoncino in legno e vetro conduce ad un piccolo androne nel quale si trova il vano scale che permette l'accesso all'appartamento.

L'appartamento si sviluppa per una S.n.p. pari a circa 78,50 mq più terrazze, poggiali e pertinenze; presenta una superficie commerciale complessiva di circa 108,00 mq.

L'unità immobiliare non è dotata di garage.

L'immobile si compone:

- al piano terra di: veranda / bussola di ingresso (2,40 mq), veranda (8,40 mq), cortile (9,57 mq), deposito / ripostiglio nord (4,32 mq), ingresso vano scale (4,50 Mq)

- al piano primo di: ingresso (7,10 Mq), cucina (12,60 Mq), pranzo (20,16 Mq), camera (14,46 Mq), bagno (5,48 Mq), camera (16,61 Mq), disimpegno (2,06 Mq), terrazza nord (28,42 Mq), terrazza (16,93 Mq).

Un portoncino doppio in legno e vetro introduce a un ingresso, fulcro distributivo dell'alloggio, dal quale da un lato, a Sud, si accede alla zona giorno composta da cucina e pranzo, dall'altro, verso Nord, alla zona notte, costituita da due camere da letto e un bagno.

Tramite una posticcia scalinata in legno, dotata di parapetto metallico, dal bagno, verso Nord, si accede a una terrazza parzialmente coperta mediante una struttura metallica con tamponamento in ondulina. Le estremità la terrazza Est e Ovest della terrazza risultano scoperte. All'interno dell'appartamento sul lato Sud, in continuità con la zona giorno, è presente una seconda terrazza di circa 17,00 mq, parzialmente coperta da una tenda da sole a cappottina. L'alloggio non è dotato di alcun impianto di raffrescamento. È presente un impianto di riscaldamento con termosifoni, alimentato da caldaia

Identificazione Catastale:

Comune di Noventa Padovana (PD) - Catasto Fabbricati:

- Foglio 8, Partic. 992, Sub. 6, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita € 686,89.

Confini: l'appartamento confina al piano terra a Nord: mapp. 942, 933, 935 (altra ditta), a Sud: sub. 4 (b.c.n.c.), a Est: sub. 5 (stessa ditta), a Ovest: mapp. 933 (altra ditta).

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: l'unità in oggetto è disciplinata / è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi: Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 267 del 24.04.1959; Abitabilità n. 267 del 07.04.1961; Concessione edilizia in sanatoria del 02.03.1988 n. 144; Abitabilità del 02.03.1988; D.I.A. n. 65/2009.

Dall'esame dello stato di fatto, tuttavia, emergono le seguenti difformità sia sotto il profilo catastale sia sotto il profilo urbanistico-edilizio:

- scala pertinenziale – rampa Ovest: la rampa presenta un'alzata aggiuntiva rispetto a quanto assentito nei titoli edilizi, configurando una difformità sia urbanistica sia catastale, anche se la stessa risulta sanabile (costi indicati in perizia);

- piano primo – lato Sud: la terrazza presenta una profondità maggiore rispetto a quella autorizzata, determinando una difformità urbanistica e catastale, anche se la stessa risulta sanabile (costi indicati in perizia);

- piano primo – lato Nord: la scala di accesso alla terrazza coperta sita a Nord dell'appartamento presenta un numero di alzate superiore a quello previsto nel progetto assentito, risultando anch'essa difforme sia urbanisticamente sia catastalmente, anche se la stessa risulta sanabile (costi indicati in perizia);

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

- la porta a chiusura della terrazza coperta a Nord non è autorizzata e costituisce una difformità urbanistica e catastale (se ne prevede la demolizione con costi indicati in perizia).

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Prezzo base: Euro 86.000,00 come da stima

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE:

Offerta minima pari a 64.500,00

Rilancio minimo: Euro 1.000,00.

LOTTO 2 - UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO) AL PIANO TERRA

Ubicazione: Noventa Padovana (PD), in via Noventana n. 105

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Trattasi di unità commerciale disposta al piano terra di un fabbricato che si sviluppa per due piani fuori terra e insiste su un lotto di forma trapezoidale, avente una superficie complessiva pari a circa 260,00 mq. L'area di pertinenza, non recintata sui lati perimetrali ad eccezione di una piccola porzione sul lato Est, delimitata da una recinzione metallica su cordolo in calcestruzzo che divide il lotto cui al mappale 992 dal limitrofo mappale 935 (altra ditta), è accessibile centralmente dal fronte Sud, direttamente da via Noventana, previo attraversamento di un piccolo spiazzo antistante il fabbricato che si estende per circa 92,00 mq (sub. 4), bene comune non censibile agli immobili cui al sub. 5 e al sub. 6.

Il negozio presenta una superficie commerciale complessiva di circa 85,00 mq incluso ripostiglio e pertinenze.

L'immobile al piano terra si compone di: Negozio (64,40 mq), Cucina (13,24 mq), Bagno (1,10 mq), Antibagno (1,20 mq), Ripostiglio (28,42 mq).

Il negozio è dotato di impianto di raffrescamento con split. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler.

Identificazione Catastale:

Comune di Noventa Padovana (PD) - Catasto Fabbricati

- Foglio 8, Partic. 992, Sub. 5, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza 90 mq, Rendita € 1.766,28

Confini: il negozio cui al sub. 5 al piano terra confina: a Nord: mapp. 942, 933, 935 (altra ditta), a Sud: sub. 4 (b.c.n.c.), a Est: sub. 4 (b.c.n.c.), mapp. 935 (altra ditta), a Ovest: sub. 6 (stessa ditta).

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: l'unità è disciplinata / è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi: Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 267 del 24.04.1959; Abitabilità n. 267 del 07.04.1961; Concessione edilizia in sanatoria del 02.03.1988 n. 144; Abitabilità del 02.03.1988; D.I.A. n. 297/2000 del 27.12.2000; D.I.A. n. 65/2009 del 02.04.2009.

Dall'esame dello stato di fatto emergono difformità sia sotto il profilo catastale sia sotto il profilo urbanistico-edilizio. In particolare:

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

- è stato realizzato un piccolo ripostiglio in assenza di autorizzazioni tra il bagno e la cucina configurando una difformità sia urbanistica che catastale (ripristino stati dei luoghi con costi indicati in perizia);
- è stata installata una pensilina sul lato Est dell'immobile in assenza di titolo abilitativo, configurando una difformità urbanistica e catastale (ripristino stati dei luoghi con costi indicati in perizia).

Stato dell'immobile: Libero.

Prezzo base: Euro 71.000,00 come da stima

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE:

Offerta minima pari a 53.250,00

Rilancio minimo: Euro 1.000,00.

LOTTO 3 - APPARTAMENTO IN QUADRIFAMILIARE CON PICCOLA PORZIONE DI TERRENO

Ubicazione: Noventa Padovana (PD), in via Cappello n. 28D

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Trattasi di unità residenziale facente parte di un fabbricato quadrifamiliare che si sviluppa per tre piani fuori terra di cui uno sottotetto, ed insiste su di un lotto di forma irregolare, avente una superficie complessiva pari a circa 1.120,00 mq.

L'area di pertinenza, completamente recintata da muratura in mattoni faccia a vista, risulta accessibile centralmente da Est, direttamente da via Noventana, tramite un cancello metallico color grafite. Ad Ovest, verso il mappale 691, è presente un ulteriore cancello (non autorizzato) che mette in comunicazione le due proprietà. L'immobile in oggetto è sito nella porzione Sud-Ovest del fabbricato, vi si accede tramite un cancello carrabile elettrificato ed è raggiungibile mediante l'attraversamento di un ampio cortile pavimentato in porfido. Sul fronte Ovest, a Sud, è presente una tettoia doppia per auto con struttura metallica e copertura a botte, che si sviluppa per circa 29,00 mq; mentre il fronte Nord, sempre lato Ovest, alterna porzioni di pavimentazione in sasso lavato a porzioni in erba sintetica, a porzioni pavimentate in gres. Queste ultime ospitano una zona barbecue con il pranzo esterno e un camino esterno. A riparo di questa zona un'ampia tenda da sole retrattile.

L'appartamento presenta una superficie commerciale complessiva di circa 225,00 mq incluso pertinenze (escluso mappale 1167). L'immobile si compone di:

- al piano terra : ingresso-soggiorno-cucina (59,36 mq), ripostiglio / dispensa (3,88 mq), wc - lavanderia (6,53 mq);
- al piano primo: disimpegno (4,37 mq), bagno (10,30 mq), poggiolo ovest (3,08 mq), camera ovest (13,60 mq), poggiolo (6,25 mq), bagno (6,42 mq), camera (20,20 mq), guardaroba (4,80 mq), poggiolo sud (12,31 mq),
- al piano secondo sottotetto: disimpegno (5,00 mq), camera ovest – incluso armadio (25,84 mq), bagno (4,35 mq), camera (10,54 mq), terrazza (12,83 mq).

Si segnala che dagli approfondimenti tecnici svolti è emerso che il mappale 1167, costituito da una porzione di terreno di circa 60,00 mq posta a Sud dell'abitazione pignorata, pur essendo formalmente e di diritto di proprietà della società esecutata, ricade fisicamente

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

all'interno dell'area attualmente utilizzata dal mappale 691, corrispondente all'abitazione confinante cui al civico 30 (di proprietà di altra ditta). Il terreno si presenta prevalentemente sistemato a verde e aiuola e svolge, di fatto, la funzione di fascia di separazione tra le due unità immobiliari (mappale 1166 e mappale 691), configurandosi come una porzione di area pertinenziale inglobata nel giardino della proprietà limitrofa.

Identificazione Catastale:

Comune di Noventa Padovana (PD) - Catasto Fabbricati

- Foglio 1, Partic. 1166, Sub. 5, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Rendita € 31,76;
- Foglio 1, Partic. 1166, Sub. 6, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 9 vani, Rendita € 1.231,75;

Comune di Noventa Padovana (PD) - Catasto Terreni

- Foglio 1, Partic. 1167, Superficie 60 mq, qualità Semin. arb., Cl. 2, R.D. € 0,47, R.A. € 0,26.

Confini: Il mapp. 1667 confina: a Nord: mapp. 1166 (stessa ditta), a Sud: mapp. 691 (altra ditta), a Est: via Cappello, a Ovest: mapp. 691 (altra ditta). Il mapp. 1666 confina: a Nord: mapp. 1988 (altra ditta), a Sud: mapp. 1167 (stessa ditta), a Est: via Cappello, a Ovest: mapp. 691-846 (altra ditta). Il garage cui al sub. 5 confina al piano terra: a Nord: sub. 6 (stessa ditta), a Sud: sub. 4 (b.c.n.c. ai sub. 5-6 stessa ditta), a Est: sub. 3 (altra ditta), a Ovest: sub. 6 (stessa ditta). L'appartamento di cui al sub. 6 confina al piano terra: a Nord: sub. 9-8 (altra ditta), sub. 4 (b.c.n.c. ai sub. 5-6 stessa ditta), a Sud: sub. 5 (stessa ditta), sub. 4 (b.c.n.c. ai sub. 5-6 stessa ditta), a Est: sub. 3 (altra ditta), a Ovest: mapp. 691-846 (altra ditta).

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: l'unità in oggetto è disciplinata / è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi: Concessione n. 4680 del 11.12.2001, Pratica edilizia 181/01, Prot. 9912 "Progetto di nuova costruzione fabbricato residenziale di quattro unità"; Concessione n. 4785 del 02.08.2002, Pratica edilizia 154/02, Prot. 9741 "Variante in corso d'opera alla C.E. 4680 del 11.12.2001 per modifica sagoma fabbricato e spostamento planimetrico"; Richiesta agibilità del 22.12.2004, Prot. 023146; Permesso di costruire n. 5405 del 18.05.2011, Pratica edilizia 325/2010, Prot. 020687 "Realizzazione di una tettoia ai sensi art. 8, punto 5 delle N.T.A. a sanatoria. Ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione residenziale con modifiche interne".

Dall'esame dello stato di fatto, tuttavia, relativamente all'immobile cui al mappale 1166 sub.5-6 emergono difformità sia sotto il profilo catastale sia sotto il profilo urbanistico-edilizio:

- la posizione della recinzione risulta difforme rispetto a quanto autorizzato, configurando una irregolarità sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello catastale (nel Permesso di Costruire 5405/2011 è riportato uno schema grafico recante la corretta collocazione della recinzione; tale elaborato, tuttavia, ha valore di mero schema funzionale all'individuazione del posizionamento della tettoia e non costituisce titolo autorizzativo della recinzione stessa);
- al piano terra il pianerottolo della scala che conduce al piano primo risulta di una forma diversa e presenta una curvatura differente rispetto a quanto autorizzato costituendo una difformità urbanistica e catastale;
- al piano primo, all'interno del servizio igienico, è presente una parete di separazione tra l'armadio e la vasca da bagno non prevista nei titoli edilizi, configurando una difformità urbanistica e catastale;
- al piano secondo sottotetto sono presenti tramezzature interne non conformi alla distribuzione autorizzata, integrando una difformità urbanistica e catastale;
- al piano secondo sottotetto, la finestra della camera matrimoniale (urbanisticamente

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

sottotetto) prospiciente la terrazza risulta collocata in posizione diversa rispetto a quanto assentito, configurando una difformità urbanistica e catastale per alterazione non autorizzata del prospetto;

- nel corridoio di distribuzione delle camere al piano secondo sottotetto, il gradino risulta posizionato in luogo differente rispetto allo stato autorizzato, determinando una difformità urbanistica e catastale;

- i due locali del piano sottotetto risultano utilizzati come camere, in assenza di titolo abilitativo, configurando una difformità urbanistica e catastale per mutamento di fatto della destinazione d'uso. La camera singola presenta tuttavia un'altezza media ponderale tale da consentire il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. Veneto 51/2019. La camera matrimoniale, invece, non raggiunge i requisiti minimi di altezza previsti dalla normativa regionale e non risulta recuperabile a fini abitativi;

- il locale identificato al subalterno 5, catastalmente garage, urbanisticamente assentito come ingresso e attualmente utilizzato come cucina, risulta non conforme sia sotto il profilo catastale (in quanto ancora censito come garage) sia sotto il profilo urbanistico, configurando un mutamento di fatto della destinazione d'uso in assenza di idoneo titolo abilitativo;

- manca l'agibilità a seguito del Permesso di Costruire n. 5405 del 18.05.2011.

Stato dell'immobile: Occupato senza titolo opponibile alla procedura

Prezzo base: Euro 318.000,00 come da stima

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE:

Offerta minima pari a 238.500,00

Rilancio minimo: Euro 2.000,00.

LOTTO 4 - UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A RISTORANTE CON RELATIVE PERTINENZE

Ubicazione: Padova (PD), in via San Marco n. 169

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: L'immobile (comprensivo di pertinenze) presenta una superficie commerciale complessiva di circa 300,00 mq.

L'immobile cui al mapp. 145 sub. 13 graffato al mapp. 197 sub. 17 si compone di: ingresso-sala ristorante-bar (49,38 mq), ripostiglio (backoffice) (1,61 mq), sala ristorante (37,20 mq), spogliatoio (3,60 mq), antibagno (1,78 mq), bagno (1,65 mq), sala ristorante (101,92 mq), disimpegno (2,64 mq), bagno (4,21 mq), antibagno (2,86 mq), bagno (1,30 mq), bagno (1,30 mq), cucina (37,47 mq), servizio (magazzino, cavedio, doccia) (10,20 mq).

L'immobile cui al mapp. 197 sub. 28 si compone di un magazzino esterno di 29,08 mq.

L'accesso principale immette in una prima sala ristorante dotata di bancone bar, alla quale si collegano altre due sale poste in successione verso Nord, costituendo un unico corpo funzionale destinato alla somministrazione. Sono inoltre presenti uscite di sicurezza che conducono al cortile comune, identificato principalmente come bene comune non censibile (mappale 146), garantendo la necessaria dotazione di vie di esodo. Verso Nord, separata dalla sala ristorante mediante un piccolo corridoio di servizio, si trova la cucina. L'ambiente dispone di accesso diretto all'esterno sul fronte Nord, mentre verso Sud è collegato a un'area

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

di servizio/spogliatoio, dalla quale si accede a un bagno dotato di lavandino e doccia. I servizi igienici, privi di aerazione naturale in quanto non finestrati, sono collocati sul lato Est del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di un sistema di riscaldamento canalizzato, integrato da un impianto di raffrescamento mediante split installati in vari ambienti. La caldaia risulta collocata nel locale di servizio finestrato adiacente alla cucina.

A Nord del fabbricato, è presente un cortile di circa 80,00 mq, costituito in piccola parte dal mappale 145 (porticato), e per la superficie prevalente (circa 63,00 mq), dal mappale 146, classificato come bene comune non censibile. Tale area è attualmente utilizzata come spazio di parcheggio e zona di deposito dei rifiuti condominiali ed è gravata da vincolo d'uso pubblico a parcheggio. Prospiciente questo spazio si trova un locale ad uso magazzino, identificato catastalmente al mappale 197, subalterno 28.

Identificazione Catastale:

Comune di Padova (PD) - Catasto Fabbricati

- Foglio **60**, Partic. **197**, Sub. **28**, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza 29 mq, Rendita € 101,85;
- Foglio **60**, Partic. **197**, Sub. **17 graffata** - Foglio **60**, Partic. **145**, Sub. **13**, Cat. C/1, Classe 5, Cons. 229 mq, Rendita € 4.742,57.

Confini: la proprietà confina: a Nord: via San Marco, mapp. 146 (b.c.n.c), a Sud: via San Marco, mapp. 146 (b.c.n.c), a Est: via San Marco, mapp. 146 (b.c.n.c), a Ovest: mapp. 144-143 (altra ditta). Il mapp. 197 confina: a Nord: via San Marco, a Sud: mapp. 146 (b.c.n.c), mapp. 145 (stessa ditta), a Est: via San Marco, mapp. 146 (b.c.n.c), mapp. 145 (stessa ditta), a Ovest: mapp. 144-143 (altra ditta). Il mapp. 145 confina: a Nord: mapp. 146 (b.c.n.c), mapp. 197 (stessa ditta), a Sud: via San Marco, a Est: via San Marco, a Ovest: mapp. 143 (altra ditta), mapp. 197 (stessa ditta).

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: le unità in oggetto sono disciplinate / sono state erette in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi: permesso di costruire del 09.08.1955; nulla osta al rilascio del permesso di abitabilità Reg. Part. n. 602, Prot. n. 32897, del 10.11.1959; abitabilità Reg. n. 1998, prot. 49500 del 02.12.1959; concessione edilizia in sanatoria del 02.07.1991 Reg. 20847, Prot. Gen. N. 42482; concessione edilizia del 09.04.1992 Reg. 194/91, Prot. n. 13758/91 n. 46051/91 e n. 9791/92; abitabilità del 28.11.1995 Reg. 391/95; CILA 941/2010.

Dall'analisi della documentazione progettuale e dal confronto con lo stato dei luoghi visionato emergono le seguenti difformità:

- difformità forometriche: sul fronte Ovest del fabbricato, in prossimità della cucina, è stata chiusa una apertura, configurando difformità sia urbanistica che catastale;
- partizioni interne: alcune divisioni interne risultano modificate rispetto alla distribuzione prevista nei titoli edilizi, configurando una difformità sia urbanistica che catastale;
- dislivello interno: tra lo spogliatoio e l'antibagno è presente un gradino non riportato negli elaborati autorizzati, configurando una difformità sia urbanistica che catastale;
- magazzino – apertura non autorizzata: nel locale ad uso magazzino, sul fronte Nord, è presente un'apertura non risultante dagli atti autorizzativi, configurando una difformità sia urbanistica che catastale. Tale apertura prospetta su fabbricato di altra ditta.

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura (in corso procedura di sfratto per morosità - udienza di convalida 28.07.2026 - prossimo alla liberazione).

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

Prezzo base: Euro 415.000,00 come da stima
SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE:
Offerta minima pari a 311.250,00
Rilancio minimo: Euro 2.000,00.

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del

LOTTO 1 - 26/11/2026 alle ore 17.00
LOTTO 2 - 26/11/2026 alle ore 17.30
LOTTO 3 - 26/11/2026 alle ore 18.00
LOTTO 4 - 26/11/2026 alle ore 18.30

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;

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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n.32/12;

2) All'offerta vanno allegati:

- una fotocopia 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);
- 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);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di "comunione legale dei beni" o in regime di "unione civile o convivenza ex L. n.76/2016" dovranno essere indicati anche i corrispondenti o del soggetto in regime di unione civile o convivenza, e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

- 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;
- 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, non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione, **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle seguenti coordinate bancarie:

INTESTAZIONE: E.I. N. 86/2025 TRIBUNALE DI PADOVA
IBAN: IT79U0859012100000900069627
SWIFT/BIC: CCRTIT2TBCV
c/o Istituto BVR BANCA DEL VENETO CENTRALE - agenzia di Padova
Causale: Cauzione E.I. 86/2025 LOTTO n. X

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 D.M. 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 D.M. n.32 del 2015).

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determini l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 D.M. n.32/2015.

L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n.32 del 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 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 purchè 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 di 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..

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs

231/2007).

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 e i tempi di cui all'art 560/VI 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 descritti nella perizia di stima dell'Arch. Anna Pavoni in data 12.05.2026 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. 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.

Regime del trasferimento:

LOTTO 1: la vendita è esente IVA in quanto trattasi di cessione di fabbricato abitativo da parte di impresa non costruttrice, soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale in misura fissa.

LOTTO 2: la vendita è esente IVA (o soggetta a IVA su opzione della parte venditrice) in quanto trattasi di cessione di fabbricato strumentale, soggetto ad imposta di registro in misura fissa, ipotecaria 3% e catastale 1%.

LOTTO 3: la vendita è esente IVA in quanto trattasi di cessione di fabbricato abitativo da parte di impresa non costruttrice, soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale in misura fissa.

LOTTO 4: la vendita è esente IVA (o soggetta a IVA su opzione della parte venditrice) in quanto trattasi di cessione di fabbricato strumentale, soggetto ad imposta di registro in misura fissa, ipotecaria 3% e catastale 1%.

Gli oneri fiscali relativi alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

* * *

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

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 del custode Dott. Marco Grassetto, esclusivamente previo appuntamento, (e-mail procedure@studiograssetto.com) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web:** www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it - www.astegiudiziarie.it.

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche (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.

Padova, 24.07.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Grassetto

