

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: **n. 116/2025 R.G. Es. Imm.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Pasqualetto**

Professionista Delegato: **Dott.ssa Anna Paccagnella**

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Dott.ssa Anna Paccagnella, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandra Pasqualetto con ordinanza del 04/02/2026;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 116/2025;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO****CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA****ESPERIMENTO n. 2**

dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO 1

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Cittadella (PD), Via Casaretta 174.

Descrizione: fabbricato ad uso abitativo/agricolo con terreno agricolo.

Composizione: il fabbricato, in parte a destinazione residenziale, in parte agricola, di cui una porzione è realizzata su due piani fuori terra e una porzione su tre piani fuori terra, è così composto: al piano terra: portico, ingresso con vano scale, cucina, due camere, bagno, studio; ulteriore ingresso con vano scala, cantina, lavanderia, garage, deposito attrezzi; al piano primo: tre camere, un bagno, un wc, ripostiglio, disimpegno,

soggiorno/cucina/salotto open-space, soffitta; al piano secondo: soffitta. Di fatto risultano due appartamenti collegati da scale interne.

È dotato di scoperto di pertinenza di circa mq 500,00.

Fa inoltre parte del Lotto un terreno agricolo di mq 3.267,00.

Descrizione catastale:

- **Catasto Fabbricati Comune di Cittadella** Foglio 22, Via Casaretta 174:

Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
333	1	BCNC					T
333	5	C/2	3	mq 158	mq 174	236,64	T
333	6	A/2	2	17 vani	mq 413	2.151,04	T-1-2

Beni eretti su mappale censito al Catasto Terreni Comune di Cittadella, Foglio 22 particella 333, Ente Urbano di are 08.85.

- **Catasto Terreni Comune di Cittadella** Foglio 22:

Mapp.	Qualità	Classe	Superficie Catastale	Reddito
35	Semin Irrig	2	Are 31 ca 02	RD € 32, 84 RA € 18,42
173	Semin Irrig	2	Are 01 ca 65	RD € 1,75 RA € 0,98

Confini:

Part. 35: nord part. 132 e 315, ovest via Casaretta, sud part. 333 e 269.

Part. 173: nord part. 172 e 262, ovest part. 35 e 333, est part. 262.

Part. 333: sud strada vicinale, est part. 173, ovest part. 269.

Stato del Lotto: occupato da parte eseguita e dal suo nucleo familiare.

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

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica ci si riporta alla consulenza tecnica estimativa e relativi allegati del CTU geom. Fabiola Zerbetto agli atti, che qui si richiama integralmente, da cui risulta in particolare:

- la costruzione originaria è ante '67;

- in data 17/10/1977 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 196/77 per ampliamento fabbricato rurale;

- in data 18/05/1987 risulta rilasciata Concessione n. 174 per ristrutturazione e modifica prospetti di fabbricato ad uso residenziale e rurale;
- in data 25/01/1988 risulta rilasciata concessione n. 26 per variante in corso d'opera alla ristrutturazione e modifica prospetti di fabbricato ad uso residenziale e rurale con inizio lavori 09/02/1988;
- in data 03/08/1988 è stata rilasciata concessione n. 289 per costruzione recinzione.
- risultano presentate altre pratiche non rilasciate;
- non risulta il certificato di abitabilità;
- rispetto a quanto autorizzato, il fabbricato presenta difformità urbanistico/edilizie riguardanti il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da uso agricolo a residenziale, la realizzazione di una scala di collegamento al piano primo, modifiche di partizioni interne e forometriche. Le planimetrie catastali rappresentano sostanzialmente lo stato attuale, salvo la mancata descrizione di alcuni locali, il cui stato come detto, in parte è non autorizzato;
- si segnala la costituzione di vincolo del 15/02/1996 (n. repertorio 56752 Notaio Gallo Lino), trascritto il 04/03/1996 ai nn. 1563/1242, relativa agli immobili Catasto Terreni Comune di Cittadella Foglio 22 Particelle 35-37-82-171-172-173-170-179; il quadro "D" riporta: *" codesta nota viene presentata a favore del Comune di Cittadella al fine del rilascio da parte del sindaco del Comune di Cittadella della concessione edilizia per l'ampliamento di un fabbricato ad uso agricolo (stoccaggio pollina secca) del volume fuori terra di mc. 2830"*;
- secondo quanto riferito dal perito dopo aver sentito l'UTC di Cittadella, le difformità non sono sanabili per mancanza di doppia conformità e per la presenza del vincolo. Per l'eventuale regolarizzazione si prevede quindi la messa in pristino. Il costo per l'eventuale messa in pristino è quantificato dal perito alla data della perizia in circa Euro 20.000,00 comprese le pratiche di aggiornamento catastale.

Destinazione urbanistica dell'area

Il certificato di destinazione urbanistica acquisito dal perito classifica gli immobili come segue:

– Foglio 22 Mappale n. 35: Zona Agricola, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92) e compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo;

- Foglio 22 Mappale n. 333: Zona Agricola, individuazione di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo Scheda n° 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92), parzialmente ricadente in Sede stradale;

– Foglio 22 Mappale n. 173: Zona Agricola, compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92), parzialmente ricadente in Sede stradale.

Prezzo base d'asta: Euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00), come ridotto a seguito di precedente esperimento.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE IMPORTO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad Euro 195.000,00 – centonovantacinquemila/00).

FISSA

il rilancio minimo nella misura di Euro 2.000,00 (duemila/00);

* * *

LOTTO 2

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Cittadella (PD), Via Casaretta 174.

Descrizione: complesso di capannoni rurali con terreno agricolo.

Composizione: complesso di capannoni rurali destinati ad allevamento avicolo, con scoperto di pertinenza e confinante striscia di terreno agricolo di mq. 540.

Il complesso si compone di quattro capannoni con magazzini, pulcinaia, stoccaggio pollina, locali motori, silos e relativa impiantistica, con relativa area di sedime e manovra.

Descrizione catastale:

- **Catasto Fabbricati Comune di Cittadella** Foglio 22, Via Casaretta 174:

Mapp.	Cat.	Rendita	Piano
262	D/10	10.714,00	T

Beni eretti su mappale censito al Catasto Terreni Comune di Cittadella, Foglio 22 particella 262, Ente Urbano di ha 1 are 2 ca 54.

- **Catasto Terreni Comune di Cittadella** Foglio 22:

Mapp.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito
172	Semin Irrig	2	Are 05 ca 40	RD € 5,72 RA € 3,21

Confini:

part. 172: nord part. 315, est part. 262, ovest part. 35.

part. 262 sud strada vicinale, est part. 180, ovest part. 172 e 173.

Stato del Lotto: libero da persone e attività.

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

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica ci si riporta alla consulenza tecnica estimativa e relativi allegati del CTU geom. Fabiola Zerbetto agli atti, che qui si richiama integralmente, da cui risulta in particolare:

- in data 08 febbraio 2006 risulta Permesso di Costruire n. 34 che ha riguardato l'intero complesso dei capannoni per sanatoria per parziale ristrutturazione con modifiche interne, prospettiche, installazione impianti tecnologici, installazione impianti pesatura, installazione scala esterna e camini;

- in data 15 marzo 2006 risulta rilasciato Certificato di Agibilità n. 031/2006 relativo alle CE/PC nn. 362/90 – 370/90 – 247/94 – 204/95 – 148/98 – 066/91 – 125/95 – 232/96 – 142/98 – 055/96 – 159/2000 – 034/2006 (sanatoria);

- in data 22 dicembre 2011 è stato rilasciato permesso di costruire n. 313 al quale non è stato dato seguito;

- in data 20 marzo 2014 è stata presentata SCIA n. 361/2011 per modifiche interne e prospettiche a cui è seguita comunicazione di fine lavori in data 14/05/2014;

- si segnala la costituzione di vincolo del 15/02/1996 (n. repertorio 56752 Notaio Gallo Lino), trascritto il 04/03/1996 ai nn. 1563/1242, relativa agli immobili Catasto Terreni Comune di Cittadella Foglio 22 Particelle 35-37-82-171-172-173-170-179; il quadro "D" riporta: " *codesta nota viene presentata a favore del Comune di Cittadella al fine del rilascio da parte del sindaco del Comune di Cittadella della concessione edilizia per l'ampliamento di un fabbricato ad uso agricolo (stoccaggio pollina secca) del volume fuori terra di mc. 2830*".

Per quanto potuto accertare dal perito data la presenza degli impianti e delle attrezzature interne, è possibile affermare che vi è sostanziale conformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Il CTU ha, altresì, segnalato l'esistenza di parti di copertura in eternit che in alcuni punti presenta degrado.

Destinazione urbanistica dell'area

Il certificato di destinazione urbanistica acquisito dal perito classifica gli immobili come segue:

– Foglio 22 Mappale n. 262: Zona Agricola, con individuazione di edifici per allevamenti zootecnici e compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92);

– Foglio 22 Mappale n. 172: Zona Agricola compreso nei terreni soggetti ai vincoli ed obblighi di cui alla Scheda n. 49 per il recupero di edificio non più funzionale alle esigenze del fondo, parzialmente ricadente in Fascia di Rispetto Stradale (D.P.R. 495/92).

Prezzo base d'asta: Euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00), come ridotto a seguito di precedente esperimento di vendita.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE IMPORTO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad Euro 330.000,00 – trecentotrentamila/00).

FISSA

il **rilancio minimo nella misura di Euro 3.000,00** (tremila/00);

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., che si svolgerà telematicamente, la data del **10 dicembre 2026 alle ore 11.00** quanto al **Lotto 1** e alle ore **12.00** quanto al **Lotto 2**.

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 ***www.fallcoaste.it*** (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15;

2) all'offerta vanno allegati:

a) documento di identità in corso di validità e 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 D.P.R. 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione (**almeno pari al 10% del prezzo offerto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Istituto Unicredit s.p.a. – Filiale di Padova via Trieste n. 51, specificando nella causale esattamente “POSIZIONE 202500011600001 Cauzione”**.

Si precisa che saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche 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 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 D.P.R. 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 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.

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 di stima redatta dal geom. Fabiola

Zerbetto, che qui si intende richiamata in toto, 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 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono, altresì, 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 Professionista Delegato Dott.ssa Anna Paccagnella, in Padova, via N. Tommaseo n. 74/B, tel. 049/5018433, e-mail: a.paccagnella@studiopaccagnella.net, oppure essere visionati e/o scaricati, nella versione ostensibile ai terzi, dal Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e dai seguenti siti internet indicati nell'ordinanza di vendita: www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.
Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito del Tribunale di Padova.

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, 9 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Anna Paccagnella

