



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. 138/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Avv. Luca Voltan

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Luca Voltan, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Pasqualetto con ordinanza del 01/04/2026:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare della procedura esecutiva R.G. n. 138/2025,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO n. 1:

Diritto venduto: Intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Due Carrare, località Mezzavia (PD), con accesso dalla Via Vò di Placca (già strada Battaglia e tratto urbano della Strada Statale n. 16 “Adriatica”) al civ. n. 91.

Qualità: Porzione al piano terra di edificio sviluppato su due piani sovrapposti, per uso commerciale-produttivo, con area pertinenziale attrezzata per l’accesso, la viabilità e il parcheggio. La collocazione è strategica in quanto in apposito contesto urbanizzato, nei pressi di altre strutture per analoga destinazione tra le quali un “supercinema multisala”, lungo una importante e trafficata arteria viaria di rilevanza interregionale, in prossimità dello svincolo viario per l’area termale e del casello autostradale della “A13 - Euganea – Padova Bologna”.

Composizione: Trattasi di una porzione di edificio sviluppata al piano terra, di un fabbricato di due piani sovrapposti che insiste su un appezzamento di terreno dell’estensione catastale complessiva di mq 6.003 circa. Internamente il piano terra è adibito ad attività commerciale con una superficie utile di 1.840 mq. Il fabbricato è stato realizzato circa 20 anni fa con struttura in c.a.p. su plinti composta da pilastri, travi di collegamento per la maglia 9,70 ml x 10,00 ml costituita dai pilastri e travi a doppio ”T” per il solaio intermedio e di copertura. I tamponamenti laterali sono costituiti da pannelli prefabbricati su trave porta-pannelli e con finestre a nastro con telaio metallico e vetro. L’accesso avviene attraverso ampie aperture vetrate. La struttura appare in ottimo stato senza evidenze di cedimenti strutturali, anche lo stato manutentivo dei paramenti estetici appare ottimo considerata la ventennale realizzazione. L’area scoperta di circa 4.000 mq è interamente asfaltata e attrezzata con impianti per i sottoservizi (anche in comune con altre proprietà confinanti con le quali risultano sottoscritti accordi per servitù reciproche) e sulla stessa sono ricavati 130 posti auto per la sosta dei veicoli degli avventori alla struttura.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati - Comune di Due Carrare (M300) (PD):

Fig. 1 – part. 979 Sub. 3, Cat. D/8, Rendita Euro 10.900,00, Zona censuaria 1, Via Vò di Placca n. 91, Piano T;

Fig. 1 – part. 1052, Cat. F/1, Consistenza 5 mq, Via Mezza Via n. snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Due Carrare (M300A) (PD) Sezione San Giorgio:

Fig. 1 – part. 979, Superficie 5.998 mq, Ente Urbano.

Fig. 1 - part. 1052, Superficie 5 mq, Ente urbano.

Confini: - A Ovest lo slargo della Strada Battaglia indicato con il mappale 18;

- A Nord la proprietà di cui ai mappali 1120- 1176 e 1053;

- A Est i mappali 926 e 23;

- A Sud la proprietà di cui al mappale 637;

- Salvi altri;

Occupazione: occupato da terzi con titolo opponibile, canone pari a € 12.500,00 euro mensili.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: nessuna.

Prezzo base: €. 1.745.000,00 come da ordinanza del G.E.; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 1.308.750,00);**

LOTTO n. 2:

Diritto venduto: Intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Due Carrare, località Mezzavia (PD), con accesso dalla Via Vò di Placca (già strada Battaglia e tratto urbano della Strada Statale n. 16 “Adriatica”) al civ. n. 91.

Qualità: Porzione al piano primo di edificio sviluppato su due piani sovrapposti, per uso commerciale-produttivo, con area pertinenziale attrezzata per l’accesso, la viabilità e il parcheggio. La collocazione è strategica in quanto in apposito contesto urbanizzato,

nei pressi di altre strutture per analoga destinazione tra le quali un “supercinema multisala”, lungo una importante e trafficata arteria viaria di rilevanza interregionale, in prossimità dello svincolo viario per l’area termale e del casello autostradale della “A13 - Euganea – Padova Bologna”.

Composizione: Trattasi di una porzione di edificio sviluppata al piano primo, di un fabbricato di due piani sovrapposti che insiste su un appezzamento di terreno dell’estensione catastale complessiva di mq 6.003 circa. Superficie utile piano primo 1.840 mq. Il primo piano è accessibile da due ampi e diversi vani scala provvisti di montacarichi, un tempo adibito a locale per ristorazione ed ora libero ed in stato di abbandono. E’ suddiviso con pareti in cartongesso in ambienti già destinati alle esigenze della cessata gestione e tra questi si evidenziano quelli già adibiti ai reparti di cottura e preparazione delle pietanze, quelli per la conservazione in celle frigo e per i servizi sia per le maestranze che per gli avventori. L’area scoperta di circa 4.000 mq è interamente asfaltata e attrezzata con impianti per i sottoservizi (anche in comune con altre proprietà confinanti con le quali risultano sottoscritti accordi per servitù reciproche) e sulla stessa sono ricavati 130 posti auto per la sosta dei veicoli degli avventori alla struttura.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati - Comune di Due Carrare (M300) (PD):

Fig. 1 – part. 979 Sub. 8, Cat. D/8, Rendita Euro 14.298,00, Zona censuaria 1, Via Vò di Placca n. 91, Piano T-1;

Catasto Terreni - Comune di Due Carrare (M300A) (PD) Sezione San Giorgio:

Fig. 1 – part. 979, Superficie 5.998 mq, Ente Urbano.

Confini: - A Ovest lo slargo della Strada Battaglia indicato con il mappale 18;

- A Nord la proprietà di cui ai mappali 1120- 1176 e 1053;

- A Est i mappali 926 e 23;

- A Sud la proprietà di cui al mappale 637;

- Salvi altri;

Occupazione: libero.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: nessuna.

Prezzo base: €. 1.355.000,00 come da ordinanza del G.E.; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 1.016.250,00);**

LOTTO UNICO (vendita unitaria dei lotti 1 e 2 di cui sopra):

Diritto venduto: Intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Due Carrare, località Mezzavia (PD), con accesso dalla Via Vò di Placca (già strada Battaglia e tratto urbano della Strada Statale n. 16 “Adriatica”) al civ. n. 91.

Qualità: Edificio di due piani sovrapposti, per uso commerciale-produttivo, con area pertinenziale attrezzata per l’accesso, la viabilità e il parcheggio.

Composizione: Trattasi di un fabbricato elevato su due piani sovrapposti, fuori terra, che insiste su un appezzamento di terreno dell’estensione catastale complessiva di mq 6.003 circa, di cui circa 2.040 coperti da fabbricato a due piani. Superficie utile piano terra mq 1.840, superficie utile piano primo mq 1.840. L’area scoperta di circa 4.000 mq è interamente asfaltata e attrezzata con impianti per i sottoservizi (anche in comune con altre proprietà confinanti con le quali risultano sottoscritti accordi per servitù reciproche) e sulla stessa sono ricavati 130 posti auto per la sosta dei veicoli degli avventori alla struttura.

La collocazione è strategica in quanto in apposito contesto urbanizzato, nei pressi di altre strutture per analoga destinazione tra le quali un “supercinema multisala”, lungo una importante e trafficata arteria viaria di rilevanza inter-regionale, in prossimità dello svincolo viario per l’area termale e del casello autostradale della “A13 - Euganea – Padova Bologna”.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati - Comune di Due Carrare (M300) (PD):

Fig. 1 – part. 979 Sub. 3, Cat. D/8, Rendita Euro 10.900,00, Zona censuaria 1, Via Vò di Placca n. 91, Piano T;

Fig. 1 – part. 979 Sub. 8, Cat. D/8, Rendita Euro 14.298,00, Zona censuaria 1, Via Vò di Placca n. 91, Piano T-1;

Fig. 1 – part. 1052, Cat. F/1, Consistenza 5 mq, Via Mezza Via n. snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Due Carrare (M300A) (PD) Sezione San Giorgio:

Fig. 1 – part. 979, Superficie 5.998 mq, Ente Urbano.

Fig. 1 – part. 1052, Superficie 5 mq, Ente urbano.

Confini: - A Ovest lo slargo della Strada Battaglia indicato con il mappale 18;

- A Nord la proprietà di cui ai mappali 1120- 1176 e 1053;

- A Est i mappali 926 e 23;

- A Sud la proprietà di cui al mappale 637;

- Salvi altri;

Occupazione: occupato con titolo opponibile la porzione a pianterreno; libero al piano primo.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: nessuna.

Prezzo base: €. 3.100.000,00 come da ordinanza del G.E.; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 2.325.000,00);**

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti che si svolgerà telematicamente ai sensi dell'art.573 c.p.c. la data del **9 ottobre 2026** con inizio alle **ore 10:00** per il **LOTTO UNICO**

ore 10:30 per il **LOTTO n. 1**

ore 11:00 per il LOTTO n. 2

precisando che, in caso di concorso di più offerte, saranno preferite le offerte avente ad oggetto il lotto unico, le quali, se validamente presentate, andranno ad escludere le eventuali offerte per i singoli lotti n. 1 e n. 2 con conseguente annullamento dei relativi esperimenti di vendita.

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 €. 10.000,00 per il LOTTO UNICO

Rilancio minimo nella misura di €. 5.000,00 per il LOTTO n. 1

Rilancio minimo nella misura di €. 5.000,00 per il LOTTO n. 2

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 "Presenta un'offerta" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it, messo a disposizione da Zucchetti Software Giuridico S.r.l., tramite il modulo "Iscriviti alla vendita" e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

2) All'offerta vanno necessariamente allegati:

- documento di identità in corso di validità 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, 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);
- 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, certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura, la delibera assembleare o l'atto di nomina che giustifichino 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, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie **IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593** specificando nel campo beneficiario **“Tribunale di Padova”** e nella causale deve **necessariamente** essere indicato quanto segue: **“POSIZIONE 202500013800001”** c/o Istituto Banca Unicredit S.p.a. – Filiale di Padova, Via Trieste n. 51.

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma

dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del DPR n.68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM n.32 del 2015).

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

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determini 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 n.5; 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 accompagni 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 del Geom. Sergio Fontolan, redatta in data 28/02/2026, 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 degli immobili, di cui al **Lotto Unico, Lotto n. 1, Lotto n. 2**, a norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, si fa rinvio alla perizia sopra citata. Dalle verifiche effettuate presso il sistema

informatico dell'Ufficio Tecnico del Comune di DUE CARRARE è emerso quanto segue: dal Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto dal Comune di Due Carrare

risulta che l'area risulta urbanisticamente classificata in Z.T.O. D2/1.1. – Aree commerciali – artigianali consolidate che risulta normata all'art. 23 nelle Norme Tecniche Operative. Tale destinazione urbanistica è perfettamente compatibile con le caratteristiche e dell'esistente edificio. La realizzazione del fabbricato è stata effettuata a seguito dei seguenti permessi edilizi ottenuti nel corso degli anni da:

- Concessione Edilizia n. 47 del 30.05.2002 Pratica n. 2000/161 Prot. 8663;
- D.I.A. prot. 13108 del 19.11.2003 in variante alla C.E. n. 47;
- D.I.A. prot. 4526 del 07.04.2006 in variante alla C.E. N. 47;
- Permesso di Costruire n. 87 del 19.06.2006 Pratica n. 2006/094 Prot. n. 6745 rilasciato per completamento opere,
- D.I.A. prot. 9317 del 27.07.2006 in variante alla C.E. n. 87;
- Richiesta di Agibilità prot. 14132 del 23.11.2006 con attestazione 21.02.2007 prot. 2243 di formulazione del Silenzio assenso per decorrenza termini;
- D.I.A. prot. 5947 del 29.05.2007 per realizzazione recinzione fronte strada;
- Permesso di Costruire n. 39 del 25.07.2011 prot. 90 pratica n. 2011/001 per modifiche interne, cambio di destinazione d'uso e suddivisione di unità immobiliare;
- S.C.I.A. prot. 3097 del 23.03.2011 per opere interne;
- S.C.I.A. prot. 6314 del 18.06.2011 per opere interne al piano primo al fine di realizzare un ristorante;
- S.C.I.A. prot. 6881 del 05.07.2011 per installazione serbatoio GPL interrato e opere accessorie;
- S.C.I.A. prot. 7910 del 03.08.2011 per installazione insegna pubblicitaria;
- S.C.I.A. prot. 7930 del 04.08.2011 per modifiche esterne su forometrie;
- Comunicazione attività edilizia libera prot. n. 10027 del 12.10.2011 per interventi su

ristorante piano primo;

- Comunicazione attività edilizia libera prot. n. 10944 del 04.11.2011 per interventi su ristorante piano primo (adeguamento prescrizioni ULSS);

- Certificato di Agibilità del 10.11.2011 Pratica n. 2011/001AG Prot. 9527 relativo al sub. 8 (ristorante);

Esaminati gli elaborati grafici approvati e ottenuti dal Comune con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, si evidenzia che:

- al piano terra sono stati riscontrati modeste differenze delle opere interne con quanto assentito (muro e porta accesso interna a locali accessori) e pertanto è necessario procedere alla presentazione di una SCIA per regolarizzare l'esistente situazione, il cui costo complessivo di spese tecniche e oblazione è determinabile in complessivi € 3.500,00

- E' stato dismesso il ristorante al primo piano con opere e interventi di demolizione- rimozione di parte degli impianti e delle opere interne e pertanto è decaduto il relativo certificato di agibilità.

L'aggiudicatario, oltre alla S.C.I.A. di cui al precedente punto, dovrà presentare ulteriore pratica per regolarizzare lo stato esistente con l'esecuzione delle opere necessarie riorganizzazione degli spazi interni e messa in sicurezza degli impianti. Per effetto di quanto eseguito malamente, è anche, da ritenere inoperante il Certificato di Prevenzione Incendi relativo alla struttura edilizia. Pertanto attese le condizioni attuali del primo piano, nessuna nuova attività potrà essere insediata senza aver provveduto, preventivamente, alla effettuazione di quanto sopra. Il costo delle suddette pratiche non è al momento quantificabile essendo necessario provvedere alla disamina degli interventi necessari sia per la messa in sicurezza degli impianti che per il corretto ripristino dei presidi antincendio. Non trattandosi di pratiche edilizie in sanatoria, in sede di valutazione la stima effettuata tiene conto dello stato attuale che comprende

quindi i costi anche tecnici per l'esecuzione dei suddetti interventi.

Gli immobili, di cui al **Lotto n. 1**, sono dotati dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19/08/2005 n.192 successive modifiche e integrazioni. È assegnata la categoria energetica "E" con certificazione valida fino al 06.10.2030.

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.

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 contattando il Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Luca Voltan (telefono 049.8307023 e-mail avv.lucavoltan@gmail.com) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita:**

www.astalegale.net – www.fallcoaste.it - www.immobiliare.it – www.idealista.it – www.asteimmobili.it – www.portaleaste.com – www.publicomonline.it – www.asteannunci.it – www.astegiudiziarie.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, 07/06/2026



Il Professionista Delegato

Avv. Luca Voltan

