



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare nr. 246/2023 portante la nr. 152/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Federica Bordin

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Federica Bordin, nominato Professionista con delega alla custodia ed alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 21.05.2025 vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto di Es. Immobiliare n. 246/2023 portante la nr. 152/2024 R.G.; visto il primo esperimento di vendita dichiarato deserto; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

AL PRIMO ESPERIMENTO

del bene immobile così descritto:

LOTTO 1

Diritto Venduto: piena proprietà

Ubicazione: TEOLO – Loc. Tramonte (PD) – via Tramonte angolo via Chiesa

Descrizione: trattasi di vecchio fabbricato rurale veneto (ex fabbricato Pietrobelli) con ampio portico sul prospetto principale, edificato da oltre un secolo, situato in zona suburbana, all'interno del Parco dei Colli Euganei, con buona esposizione e prospiciente alla strada Via Tramonte.

Il fabbricato gode di un'area scoperta complessiva di circa mq. 1.950, sui lati sud-est-nord, costituita in parte dall'area di pertinenza (part. 672 al netto dell'area di sedime del fabbricato) e dalla superficie dei terreni censiti come Fg. 10 part. 712 – part. 713 e part. 527, anch'essi parte integrante del Lotto 1. La superficie di sedime del fabbricato è di circa mq. 330 la volumetria complessiva di circa 1.800 mc.

Identificazione Catastale:

N.C.T.: Comune di Teolo (PD) – Foglio 10,

| Part. | Cat. | Mq. |
|--|------------------|-------|
| 672 | Ente Urbano | 1.271 |
| ex part 523, ex part. 424 | | |
| 712 | Ente Urbano | 801 |
| già part. 672, ex part 523, ex part. 424 | | |
| 713 | Ente Urbano | 221 |
| già part. 672, ex part 523, ex part. 424 | | |
| 527 | Relitto Stradale | 8 |
| già part. 437 di ha. 0.01.10 | | |

N.C.E.U.: Comune di Teolo (PD) – via Tramonte, Foglio 10

| Part. | Piano | Cat. |
|-------|-------|-------------------------------------|
| 672 | T.1 | F/3 (Unità in corso di costruzione) |

Confini (secondo estratto mappa NCT Teolo Fg. 10): a nord part. 86 e part. 318, a sud Via Tramonte, ad ovest Via Chiesa.

Notizie ex art. 173 quater c.p.c.: l'edificio, in cattivo stato di manutenzione, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non completati, eseguiti solo parzialmente a seguito di permesso Permesso di Costruire n. 59/2008 del 07.08.2008 pratica Edilizia 136/2007 rilasciato il 07.08.2008 per la "Ristrutturazione di un fabbricato residenziale sito in Teolo Via Tramonte". I lavori di ristrutturazione del fabbricato "Rustico ex Petrobelli" risultavano autorizzati anche dal Parco Regionale dei Colli Euganei in data 20.07.2007. Il fabbricato necessita di lavori di ristrutturazione e completamento che dovranno riguardare anche la statica dell'edificio ed in particolar modo le fondazioni - *VEDASI PERIZIA DI STIMA A FASCICOLO.*

Occupazione: libero

AL PREZZO BASE DI: € 204.000,00.= come da ordinanza. Sono ammissibili offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base. **OFFERTA MINIMA PARI AD € 153.000,00.= - rilancio minimo € 1.000,00.=**

Diritto Venduto: piena proprietà

Ubicazione: TEOLO – Loc. Tramonte (PD) – zona “ZTO C2” di espansione soggetta a Piano Attuativo

Descrizione: trattasi terreno edificabile della superficie di mq. 18.225, dalla forma irregolare e giacitura piana. L’edificazione è prevista attraverso un Piano Attuativo e la formazione di un comparto, denominato “C2/12 Tramonte”, nel quale ricadono i terreni di diversi proprietari.

Identificazione Catastale:

N.C.T.: Comune di Teolo (PD) – Foglio 10,

| Part. | Mq. | Cat. | Cl | R.D. | R.A. |
|-------------------------------------|-------|---------------|----|---------|---------|
| 62 | 9.336 | Prato | 1 | € 53,04 | € 24,11 |
| 710 | 88 | Pascolo | U | € 0,05 | € 0,05 |
| già fg. 10 part. 604, ex 515, ex 39 | | | | | |
| 711 | 196 | Pascolo | U | € 0,10 | € 0,10 |
| già fg. 10 part. 604, ex 515, ex 39 | | | | | |
| 29 | 1.310 | Sem. Arbor. | 1 | € 13,19 | € 7,44 |
| 35 | 870 | Semin. Arbor. | 1 | € 8,76 | € 4,94 |
| 142 | 3.265 | Prato | 1 | € 16,02 | € 8,43 |
| 597 | 23 | Prato | 1 | € 0,13 | € 0,06 |
| già fg. 10 part. 315 | | | | | |
| 612 | 3.137 | Prato | 1 | € 15,39 | € 8,10 |
| già fg. 10 part. 19 | | | | | |

Confini (secondo estratto mappa NCT Teolo Fg. 10):

Part. 62: part. 58-59, part. 35, part. 102, part. 104, part. 476 part. 29 e part. 477;

Part. 710: part. 711, part. 589, part. 712;

Part. 711: part. 712-318, part. 86, part. 595, part. 186, part. 187;

Part. 29: part. 62-476, part. 160, part. 102, part. 477, part. 647;

Part. 35: part. 62-131, part. 211, part. 102;



Part. 142: part. 15-58, part. 62, part. 477, part. 896, part. 82, part. 612;

Part. 597: part. 319-595, part. 713;

Part. 612: part. 15-142, part. 421, part. 422, part. 637, part. 591 part. 319 e part. 141

Notizie ex art. 173 quater c.p.c.: le particelle 35-62-142-612-29 ricadono in una previsione di P.U.A in base alla variante parziale del P.I. 31 (adottata con De.C.C. n. 14 del 31/01/2024 ed approvata con De.C.C.n. 64 del 14/11/2024) - *VEDASI PERIZIA DI STIMA A FASCICOLO.*

Vincoli urbanistici: vedasi perizia di stima a fascicolo

Occupazione: libero

AL PREZZO BASE DI: € 620.000,00.= come da ordinanza. Sono ammissibili offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base. **OFFERTA MINIMA PARI AD € 465.000,00.= - rilancio minimo € 3.000,00.=**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **il giorno 24.09.2025 ad ore 09,00** che si svolgerà telematicamente

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 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 per le *offerte telematiche* per la

VENDITA SENZA INCANTO:

- 1) l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del **gestore della vendita Gruppo Edicom SpA** (<https://www.garavirtuale.it>) e dovrà contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 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 DPR 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
- c. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento 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 di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura in essere presso l'istituto bancario Banca Monte dei Paschi di Siena SpA avente IBAN: IT 48 K 01030 12194 000001683129 ed intestazione "E.I. 246/2023" portante la 152/2024 Tribunale di Padova – Cust. Giud. Dott.ssa Federica Bordin, specificando nella causale **"E.I. 246/2023 portante la 152/2024 Deposito cauzionale asta del 24.09.2025"**;
- 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* b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *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 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. 32/2015);

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: a) 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; b) 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).

Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM nr. 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 nr. 5; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.



La connessione telematica avviene attraverso il **portale del gestore della vendita Gruppo**

Edicom SpA (<https://www.garavirtuale.it/>) secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.m. 32/2015

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 Delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il Delegato 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 con rilancio minimo non inferiore a quello sopra fissato, 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 Professionista 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 la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

“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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come meglio descritto nelle perizie di stima del 11.01.2025 e del 24.03.2025 redatte dall'Ing. Sandro Simonelli. 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 ed alla successiva integrazione. 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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 ed a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il Professionista Delegato oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.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 (dott.ssa Federica Bordin - tel. 049751311 - mail federica.bordin@studiomorianibordin.it) è stata altresì nominata Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con la stessa la visita degli immobili posti in vendita, o tramite Form presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche.

Padova, 09 Giugno 2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Federica Bordin

