

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: **290/2022 R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dottoressa Paola Rossi**

Professionista Delegato: **Avv. Laura Grasselli**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Laura Grasselli, nominata Custode giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;
- visto il provvedimento del 9/12/2025 con cui il G.E. autorizza la fissazione di un nuovo esperimento al medesimo prezzo indicato nel precedente;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**IN QUARTO ESPERIMENTO**

dei beni immobili descritti come

LOTTO DUE

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Tombolo (PD), località Somnavilla, via Somnavilla n. 71/A.

Descrizione: complesso rurale costituito da un corpo principale in muratura contenente 3 stalle, depositi e ripostigli, oltre 5 tettoie, due silos ed un piccolo fabbricato contenente una cisterna di gasolio. Lo scoperto è costituito da un cortile comune.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati:

- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 843 sub 1 e sub 2, cat. D/8, rendita € 4.725,58, via Somnavilla, piano T.

Catasto Terreni:

- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 843, Ente Urbano, superficie mq 3004.

- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 775, qualità sem. irr. Arb., classe 1, superf. 130 mq, redd. Dominicale € 1,59, reddito agrario € 0,84, deduz. C20.

- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 776, qualità sem. irr. Arb., classe 1, superf. 70 mq, redd. Dominicale € 0,86, reddito agrario € 0,45, deduz. C20.

- Comune di Tombolo (PD), foglio 3, part. 777, qualità sem. irr. Arb., classe 1, superf. 65 mq, redd. Dominicale € 0,79, reddito agrario € 0,42, deduz. C20.

Confini:

Il mappale 253 confina a Nord con via Filzi, a Sud con il mapp. 687, a Est con il 101 ed a Ovest con il 241; il mapp. 687 confina a Nord con il mapp. 253, a Sud con il 381 a Est con il mapp. 101 e ad Ovest con il 241; il mapp. 101 confina a Nord con via Filzi, a Sud con il mapp. 1870, a Est con il 315 e ad Ovest con il 381.

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo opponibile alla procedura. Sono in corso le attività per il recupero forzoso dei canoni scaduti.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la consulenza tecnica estimativa e relativi allegati del CTU Arch. Roberta Miotto, da cui risulta in particolare:

- l'autorizzazione edilizia n. 53/1969 del 16/07/1969 per la costruzione di una stalla per ricovero bovini;
- il Condonio Edilizio n. 581 del 1986 presentato il 28/03/1986 unito con Condonio edilizio n. 742, prot. 1852 del 31/03/1987 per un immobile ad uso artigianale – tettoia a sbalzo. La Concessione Edilizia non è stata rilasciata a causa della mancata integrazione della documentazione richiesta dal Comune, dell'assenza dell'autorizzazione delle Ferrovie dello Stato per la parte costruita all'interno della fascia di rispetto ferroviario e dell'assenza del nulla-osta del Genio di Civile di Padova (tramite il Consorzio Acque Risorgive di Venezia) per la struttura posta a confine con la canaletta demaniale esistente ad Ovest della stessa;

- sussistono le seguenti difformità tra stato di fatto e stato autorizzato:

- tutte le tettoie presenti sono abusive,
- non è stata dichiarato un piccolo fabbricato contenente la cisterna del gasolio e posto a Est, tra le stalle e la tettoia a Sud;
- all'interno del fabbricato in muratura sono stati eseguiti ulteriori locali oltre quelli dichiarati lungo il lato Nord della parete confinante il deposito principale ed al primo piano dei depositi e ripostigli a Est; tale ampliamento riguarda solo la distribuzione in due piani dei locali, ma non viene alterata la superficie coperta né la volumetria;
- presenza non denunciata di due silos lungo il confine Ovest;

- **non vi è conformità urbanistica in quanto la struttura posta in vendita, risalente alla fine degli anni '60, entra in contrasto con l'identificazione urbanistica di zona, per la quale è previsto un "Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente". Lungo il confine a Nord del lotto, inoltre, è prevista una fascia di rispetto alla ferrovia, dove attualmente giacciono alcune delle tettoie appartenenti al complesso ed una parte dell'edificio principale in muratura.**

Inoltre per la struttura oggetto di condono edilizio, posta a confine con la canaletta demaniale esistente ad ovest della stessa, è necessario acquisire anche il nulla-osta del Genio di Civile di Padova tramite in Consorzio Acque Risorgive di Venezia;

- la presenza di Eternit da smaltire nella copertura del fabbricato principale e in quella delle tettoie;
- la destinazione urbanistica dei singoli mappali dettagliatamente indicata alle pagine 4 e 5 dell'elaborato peritale;
- i beni, pur essendo nella disponibilità del conduttore, al momento, non sono utilizzati per l'allevamento zootecnico.

Prezzo base d'asta: € 160.000,00 (centosessantamila/00), come ridotto a seguito di precedenti esperimenti infruttuosi. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad € 120.000,00 - centoventimila/00**);

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€ 2.000,00 (duemila/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 il giorno **25 maggio 2026 alle ore 14.30.**

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 lavorativo antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte (nello specifico entro le ore 12.00 del giorno 22.05.2026).

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

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 astalegale.net spa (WWW.SPAZIOASTE.IT) e deve 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 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 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 - di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto - effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario “Tribunale di Padova – E.I. 290/2022” sul conto della procedura acceso presso Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie: **IT 20 B 02008 12100 000101965593**, o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica. Il bonifico dovrà contenere la causale “POSIZIONE 202200029000002 - cauzione E.I. 290/2022 REI Tribunale di PD - lotto 2”. In alternativa, ove possibile, il bonifico potrà essere corrisposto sul conto del gestore della vendita telematica. **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 o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica, 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 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 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 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 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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia dell'Architetto Roberta Miotto, che qui si intende richiamata in toto.

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 eventuali terreni, 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 sopra citata.

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.

Si precisa che – in forza del Decreto 15/10/2015 n. 227 - 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella testé indicata.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Professionista 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.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "asteannunci.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziare.it", o presso il Professionista Delegato avv. Laura Grasselli, con studio in Padova, via E. Filiberto di Savoia n. 37, telefono: 049-2050581, indirizzo di posta elettronica: laura@studiolegalegrasselli.com, nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

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 richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 9.02.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Grasselli