



## TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 375/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott. Federico Crivellari

### AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Federico Crivellari, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Padova, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 7 gennaio 2025.

- Vista l'ordinanza in data 18 giugno 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 375/2024;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

### FISSA

### LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

### I ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 1 - piena proprietà di unità immobiliare al grezzo avanzato, facente parte del fabbricato condominiale a schiera, sito in **Comune di Selvazzano Dentro (PD)**, località Tencarola, via Don Bosco n. 35, edificato sull'area descritta in C.T., Fg. 12, partic. 1918 di mq. 1.529 E.U. e precisamente: abitazione con scoperto di



pertinenza, disposta su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, nonché quota indivisa

di 1/9 (un nono) del parcheggio privato ad uso pubblico, per una superficie commerciale complessiva di mq. 159, il tutto avente la seguente descrizione catastale:



- per la piena proprietà:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 14**, Via Don Bosco, piano T-1-2-3, cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

- per la quota indivisa di 1/9 (un nono):

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 16**, Via Don Bosco, piano T, cat. F/1 area urbana di mq. 109

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c.

Confini: a nord scoperto comune, ad est sub 21 e 22, a sud sub 25 e 11.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 150.000,00 come da stima.**

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 112.500,00).

Lotto 2 - piena proprietà di unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale a schiera, sito in **Comune di Selvazzano Dentro (PD)**, località Tencarola, via Don Bosco n. 35, edificato sull'area descritta in C.T., Fg. 12, partic.

1918 di mq. 1.529 E.U. e precisamente: abitazione, in fase di ultimazione, con piccolo scoperto di pertinenza, disposta su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto e al garage al piano terra, nonché quota indivisa di 1/9 (un nono) del parcheggio privato ad uso pubblico, per una superficie commerciale complessiva di mq. 176, il tutto



avente la seguente descrizione catastale:



- per la piena proprietà:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 24**, Via Don Bosco n. 35/1, piano T-1-2-3, cat. A/2, cl. 3,  
Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale: 141 mq., Totale escluse aree  
scoperte: 135 mq., R. C. Euro 889,60;

**partic. 1918 sub 25**, Via Don Bosco n. 35/1, piano T, cat. C/6, cl. 3, Consistenza  
mq. 26, Superficie Catastale totale: 32 mq., R. C. Euro 80,57;

- per la quota indivisa di 1/9 (un nono):

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 16**, Via Don Bosco, piano T, cat. F/1 area urbana di mq. 109  
con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti  
del c.c.,

All'unità spetta, altresì, l'uso esclusivo di una porzione di scoperto condominiale  
individuato con la partic. 1918 sub 5 - b.c.n.c. (cortile) ai sub 21-22-11-12-24-25, la  
cui individuazione ed il cui uso verrano precisamente normati nel Regolamento di  
Condominio.

Confini: a nord sub 14 e sub 5, ad est sub 14 e 11, a sud sub 12.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 195.000,00 come da stima.**

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO  
AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD  
EURO 146.250,00).

**Lotto 3** - piena proprietà di unità immobiliare al grezzo avanzato facente parte del  
fabbricato condominiale a schiera, sito in **Comune di Selvazzano Dentro (PD)**,  
località Tencarola, via Don Bosco n. 35, edificato sull'area descritta in C.T., Fg. 12,



partic. 1918 di mq. 1.529 E.U. e precisamente: abitazione con piccolo scoperto di

pertinenza, disposta su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, nonché quota indivisa di 1/9 (un nono) del parcheggio privato ad uso pubblico, per una superficie commerciale complessiva di mq. 167, il tutto avente la seguente descrizione catastale:

- per la piena proprietà:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 12, Via Don Bosco, piano T-1-2-3, cat. F/3 (unità in corso di costruzione)**

- per la quota indivisa di 1/9 (un nono):

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 16, Via Don Bosco, piano T, cat. F/1 area urbana di mq. 109**

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c.,

All'unità spetta, altresì, l'uso esclusivo di una porzione di scoperto condominiale individuato con la partic. 1918 sub 5 - b.c.n.c. (cortile) ai sub 21-22-11-12-24-25, la cui individuazione ed il cui uso verrano precisamente normati nel Regolamento di Condominio.

Confini: a nord sub 24, a ovest e sud scoperto comune.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 162.000,00 come da stima.**

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO

**AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD  
EURO 121.500,00)**

**Lotto 4** - piena proprietà di unità immobiliare al grezzo avanzato facente parte del fabbricato condominiale a schiera, sito in Comune di Selvazzano Dentro (PD),



località Tencarola, via Don Bosco n. 35, edificato sull'area descritta in C.T., Fg. 12,

partic. 1918 di mq. 1.529 E.U. e precisamente: abitazione con scoperto esclusivo, disposta su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, nonché quota indivisa di 1/9 (un nono) del parcheggio privato ad uso pubblico, per una superficie commerciale complessiva di mq. 155, il tutto avente la seguente descrizione catastale:

- per la piena proprietà:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 11**, Via Don Bosco, piano T-1-2-3, cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

- per la quota indivisa di 1/9 (un nono):

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 16**, Via Don Bosco, piano T, cat. F/1 area urbana di mq. 109

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c.,

All'unità spetta, altresì, l'uso esclusivo di una porzione di scoperto condominiale individuato con la partic. 1918 sub 5 - b.c.n.c. (cortile) ai sub 21-22-11-12-24-25, la cui individuazione ed il cui uso verrano precisamente normati nel Regolamento di Condominio.

Confini: a nord sub 14, ad ovest sub 12, 5 e 24, a sud sub 5.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 144.000,00 come da stima.**

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO

AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD  
EURO 108.000,00)

**Lotto 5** - piena proprietà di unità immobiliare al grezzo avanzato facente parte del fabbricato condominiale a schiera, sito in **Comune di Selvazzano Dentro (PD)**,



località Tencarola, via Don Bosco n. 35, edificato sull'area descritta in C.T., Fg. 12,

partic. 1918 di mq. 1.529 E.U. e precisamente: abitazione con scoperto esclusivo, disposta su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, per una superficie commerciale complessiva di mq. 179, il tutto avente la seguente descrizione catastale:

- per la piena proprietà:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 9**, Via Don Bosco, piano T-1-2-3, cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

- per la quota indivisa di 1/9 (un nono):

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO, Fg. 12,**

**partic. 1918 sub 16**, Via Don Bosco, piano T, cat. F/1 area urbana di mq. 109

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c.,

Confini: a nord sub 1, a sud sub 2, ad est sub 20 e 19.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 170.000,00 come da stima.**

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 127.500,00).



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

c.p.c. la data del **12 febbraio 2026**, con inizio alle ore **10.00 per il Lotto 1; alle ore**

**10.30 per il Lotto 2; alle ore 11.00 per il Lotto 3; alle ore 11.30 per il Lotto 4;**  
**alle ore 12.00 per il Lotto 5**, 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  
ASTE GIUDIZIARIE®  
entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle  
offerte;



Rilancio minimo nella misura per il Lotto 1 di Euro 2.000,00, per il Lotto 2 di Euro  
2.000,00, per il Lotto 3 di Euro 2.000,00, per il Lotto 4 di Euro 2.000,00, per il  
Lotto 5 di Euro 2.000,00.



#### DETERMINA



le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la  
**VENDITA SENZA INCANTO:**

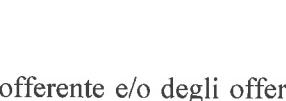
1) l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il  
modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è  
possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)  
(Astalegale.net S.p.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12



D.M. n. 32/15;

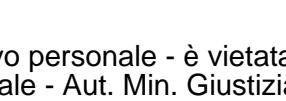
2) all'offerta vanno allegati:

- 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;
- 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 (salvo 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 (pari o superiore al

10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente

intestato a "ASTALEGAL.NET S.P.A." avente il seguente IBAN IT 75 A 03268

22300 052136399670, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I.**

**375/2024, Lotto n.:**";

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia

sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *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. 32/15, 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. 68/05;

• 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. 32/15);

4) l'offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 del D.M. n. 32/15.

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

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 dell'Arch. Carlin Mirco in data

15.5.2025 e successiva integrazione in data 23.9.2025, da cui **risultano per tutti i**

**lotti delle difformità urbanistiche**, inoltre, trattandosi di immobile al grezzo, **fatta**

**eccezione per il lotto 2, le planimetrie non sono state ancora redatte**; 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 di stima sopra citata, da cui risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è in corso di costruzione in forza di permesso di costruire n. 42/05 prot. 0025899 del 05/08/2005; permesso di costruire n. 08/09 dell'11/03/2009; atto autorizzativo relativo al lotto n. 4: segnalazione certificata di inizio attività registro n. 113/2018 prot. n. 0011348 del 21/03/2018, variante al permesso di costruire 08/09 del 11/03/2009; atto autorizzativo relativo ai lotti n. 2 e 3; segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria registro n. 226/2018 prot. n. 0021067 del 6/06/2018.

**Il presente trasferimento è soggetto ad I.V.A..**

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.

**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 la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via

Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564,

indirizzo mail [info@apepnotai.it](mailto:info@apepnotai.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it),

[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it),

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it),

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com),

[www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it),

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it),



[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://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](http://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.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito



Formulare presente all'interno del sito [www.apepnotai.it](http://www.apepnotai.it) o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Padova, 13 ottobre 2025

Notaio Dott. Federico Crivellari




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

