



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

- per la piena proprietà:

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):

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 verranno 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 verranno 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 verranno 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).

FISSA

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 entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;

FISSA

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 (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 (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 (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ASTALEGALE.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@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 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 oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e 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.

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 Form presente all'interno del sito 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

