

Esecuzione Immobiliare: 85/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Dott. Bruno Saglietti

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Bruno Saglietti, 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.ssa Alessandra Pasqualetto con ordinanza del 28 aprile 2025.

Vista l'ordinanza in data 3 dicembre 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 85/2025.

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 immobiliari facenti parte del complesso condominiale denominato "Corte Delle Rose", sito in **Comune di Padova**, Quartiere S. Rita, via Jacopo Crescini n. 76/B int. 3 Scala F e precisamente appartamento al piano primo con pertinenziale mansarda al piano secondo e garage



doppio al piano interrato della superficie commerciale complessiva di mq. 150, aventi la seguente descrizione catastale: il tutto avente la seguente descrizione catastale: -----

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 154, -----

partic. 197 sub 137, Via Jacopo Crescini n. 76, Scala F, piano 1-2, z.c. 2, cat. A/2, cl. 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale: 152 mq., Totale escluse aree scoperte: 144 mq., R. C. Euro 1.191,72; -----

partic. 197 sub 18, Via Jacopo Crescini n. SNC, piano S1, z.c.2, cat. C/6, cl. 6, Consistenza mq. 27, Superficie Catastale totale: 31 mq., R. C. Euro 104,58; -----

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza descritta in C.T. Fg. 154, partic. 197 di are 71,14 E.U. -----

Confini: dell'appartamento: a nord sub 134, ad est prospetto su scoperto, a sud vano scale e sub 138; del garage: a nord sub 17, ad est terrapieno, ad ovest corsia di manovra. -----

- **Si segnala la seguente formalità:** pignoramento trascritto a Padova il 22.9.2021 ai nn. 40486/26759, il quale da controlli effettuali in Cancelleria si riferisce a procedura estinta in data 10.11.2022. -----

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 379.000,00. -----

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EU-

RO 284.250,00) . -----

Lotto 2 - piena proprietà di unità immobiliare facente parte del complesso condominiale denominato "Corte Delle Rose", sito in **Comune di Padova**, Quartiere S. Rita, via Jacopo Crescini con ingresso dal civico n. 76 e precisamente garage doppio, al piano interrato della superficie commerciale di mq. 15, avente la seguente descrizione catastale: -----

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 154, partic. 197 sub 54, Via Jacopo Crescini n. SNC, piano S1, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, Consistenza mq. 28, Superficie Catastale totale: 30 mq., R. C. Euro 108,46; -----
con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza descritta in C.T. Fg. 154, partic. 197 di are 71.14 E.U. -----

Confini: a nord sub 55, ad est corsia di manovra, a sud sub 53. -----

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 38.400,00. -----

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 28.800,00) -----

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 **30 aprile 2026**, con inizio alle **ore 10:00 per il lotto 1; ore 10.45 per**

il lotto 2, 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 3.000,00, per il Lotto 2 di Euro 1.000,00. -----

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 Pado-

va, E.I. 85/2025"; -----

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 elettroni-

ca certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.

12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisa-

zione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma

dell'offerta a condizione che: -----

• l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di av-

venuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n.

68/05; -----

• il gestore del servizio di posta elettronica certificata at-

testi nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato

le credenziali di accesso previa identificazione del richie-

dente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscri-

zione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operati-

va 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 offertap-

vp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: -----

• l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene de-

nerata 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 boni-
fico bancario o carta di credito), fermo restando che il man-
cato versamento del bollo non determina l'inammissibilità del-
l'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coat-
tivo); -----

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 previ-
ste dall'art. 571 c.p.c.. Essa peraltro non dà diritto all'ac-
quisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospen-
dere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è
tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per participa-
re all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se
l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudica-
to 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 mi-
gliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dal-
l'offerente non presente in via telematica. -----

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla pre-
senza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pa-



M

ri 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 ven-

dita. 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 dal-

l'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 con-

quaglio, 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. Canevari in data 3.11.2025,

da cui risultano, quanto al lotto 1, delle difformità urbanistiche, 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 la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: D.I.A. n. 688/04 in data 11.02.2004; D.I.A. n.

6335/04 in data 20.10.2004; D.I.A. n. 6335/04 in data

25.11.2004; D.I.A. n. 181742 in data 6.7.2006; C.I.L. Comuni-

cazione di Inizio Lavori n. 5542/25 in data 13.06.2025;

D.I.A. n. 1298/07 in data 8.03.2007; Richiesta di agibilità

parziale n. 1300/07 presentata in data 8.03.2007, alla quale

è seguita conclusione del procedimento e maturazione di silen-

zio assenso alla data del 7.05.2007 con attestazione

dell'8.05.2007. -----

Il presente trasferimento potrebbe essere soggetto ad I.V.A..

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa ur-

banistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove con-

sentito 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 con-

cessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla noti-

fica 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 gene-

rali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione del-

le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catasta-

le. -----

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievo-

li che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effe-

tuata dal Custode delegato e a spese della procedura, salvo e-

spresso 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@aepnotai.it oppure essere

visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'

ordinanza di vendita www.immobiliare.it, [\[www.fallcoaste.it\]\(http://www.fallcoaste.it\), \[www.astalegale.net\]\(http://www.astalegale.net\), \[www.astemobili.it\]\(http://www.astemobili.it\),](http://www.idealista.it,</p></div><div data-bbox=)

www.portaleaste.com, www.publiconline.it,

www.asteanunci.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.aepnotai.it o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è

presente una postazione PC allestita ad hoc. -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

Padova, 20/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Notaio Dott. Bruno Saglietti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®