



## TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 93/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Alessia Callegari

## AVVISO DI VENDITA

## DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Alessia Callegari, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Legnaro, 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 23 aprile 2024.

- Vista l'ordinanza in data 7 maggio 2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 93/2024.
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSALA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONATELEMATICAI ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

**Lotto 1 - piena proprietà** di fabbricato commerciale, sito in **Comune di Anguillara Veneta (PD)** in via Primo Maggio n. 2, in stato di abbandono e di degrado, già adibito a ristorante-pizzeria con 260 posti a sedere, sviluppato su 3 livelli, piano interrato, piano terra e piano primo con grande terrazzo a copertura del piano primo, per una superficie commerciale di mq. 1.242, oltre al diritto di superficie, su parte dell'area scoperta che circonda il fabbricato, di catastali mq. 1147; il tutto avente la seguente

descrizione catastale:

**- per la piena proprietà:**

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI ANGUILLARA VENETA, Fg. 6,**

**partic. 579 sub 1**, Via Primo Maggio n. 2, piano S1-T 1, cat. C/1, cl. 1, consistenza mq. 956, Superficie Catastale totale: 1053 mq., R. C. Euro 7.998,47;

**partic. 794**, Via Primo Maggio n. SNC, piano T, cat. F1 area urbana di mq. 210;

**partic. 795**, Via Primo Maggio n. SNC, piano T, cat. F1 area urbana di mq. 72;

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI ANGUILLARA VENETA, Fg. 6,**

**partic. 579** di ha 00.09.24, ente urbano;

**partic. 794** di ha 00.02.10, ente urbano;

**partic. 795** di ha 00.00.72, ente urbano;

**- per il diritto di superficie:**

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI ANGUILLARA VENETA, Fg. 6,**

**partic. 790**, Via Primo Maggio n. SNC, piano T, cat. F1 area urbana di mq. 916;

**partic. 791**, Via Primo Maggio n. SNC, piano T, cat. F1 area urbana di mq. 169;

**partic. 792**, Via Primo Maggio n. SNC, piano T, cat. F1 area urbana di mq. 62;

**CATASTO TERRENI, COMUNE DI ANGUILLARA VENETA, Fg. 6,**

**partic. 790** di ha 00.09.16, ente urbano;

**partic. 791** di ha 00.01.69, ente urbano;

**partic. 792** di ha 00.00.62, ente urbano;

Confini: a nord ed ovest strada, a sud partic. 847.

- **Si richiamano gli obblighi**, ove ancora vigenti, previsti nell'atto di provenienza in data 25.1.1993 rep. 68075 del Notaio Giuseppe Ponzi di Stanghella, trascritto a Padova il 23.2.1993 ai nn. 4783/3401, con particolare attenzione rivolta agli articoli 8 (*destinazione d'uso e divieto alienazione*)

decennale dalla data inizio attività), 9 (servitù di servizi), 10 (termine inizio attività 6 mesi da agibilità), 11 (cessione attività previa autorizzazione del Comune) e 12 (durata vincoli).

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 380.000,00.**

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 285.000,00).

**Lotto 3** - piena proprietà di un negozio, facente parte di un fabbricato, sito in **Comune di Anguillara Veneta (PD)**, Via Chiesa n. 15, così composto:

al piano terra: n. 2 ambienti, uno più grande e l'altro più piccolo, ognuno con piccolo servizio e affaccio sul viale principale del Comune, dotato di 4 vetrine e di 3 accessi;  
al piano primo: magazzino con terrazza, non collegati agli ambienti del piano terra, raggiungibili esternamente (*attualmente tramite l'appartamento al piano primo - Lotto 4 - partic. 1945 sub 9*); il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 285 avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI ANGUILLARA VENETA, Fg. 15, partic. 1945 sub 8**, Viale Chiesa n. 15, piano T-1, cat. C/1, cl. 4, consistenza mq. 242, Superficie Catastale totale: 268 mq., R. C. Euro 3.199,55;

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. 15, partic. 1945 di mq. 482 E.U. e in C.F., Fg. 15, partic. 1945 sub 7 - Viale Chiesa n. 15-17 Piano T b.c.n.c. (cortile).

Confini: a nord, est e sud scoperto comune, ad ovest strada.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 126.000,00**, come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL

LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 94.500,00).

**Lotto 4** - piena proprietà di unità immobiliare facente parte del fabbricato, sito in **Comune di Anguillara Veneta (PD)**, Via Chiesa n. 17 e, precisamente, consiste in un appartamento al piano primo, raggiungibile tramite scala esterna, con centrale termica autonoma al piano terra e locale mansarda/ripostiglio al grezzo (*altezza mt. 1,80*) al piano primo, dotato di ingresso autonomo, per una superficie commerciale complessiva di mq. 160, il tutto avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI ANGUILLARA VENETA, Fg. 15, partic. 1945 sub 9**, Viale Chiesa n. 15-17, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, Consistenza vani 7,5, Superficie Catastale totale: 191 mq., Totale escluse aree scoperte: 183 mq., R. C. Euro 503,55;

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. 15, partic. 1945 di mq. 482 E.U. e in C.F., Fg. 15, partic. 1945 sub 7 - Viale Chiesa n. 15-17 Piano T b.c.n.c. (cortile).

Confini: a nord sub 8 e prospetto su scoperto, a est e sud prospetto su scoperto.

**VALORE A BASE D'ASTA: EURO 81.000,00.**

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 60.750,00).

**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 **22 gennaio 2026**, con inizio alle ore **10:00 per il Lotto 1; alle ore 10:45 per il Lotto 3; alle ore 11:30 per il Lotto 4**, 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;**

**ASTE GIUDIZIARIE® FISSA**

**Rilancio minimo** nella misura per il Lotto 1 di Euro 2.000,00, per il Lotto 3 di Euro 1.000,00, per il Lotto 4 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](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 (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. 93/2024, 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 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 come meglio descritto nella perizia dell'Arch. Zampollo in data 7.1.2025, da cui risultano per tutti i **lotti delle difformità urbanistiche; per quanto riguarda inoltre i lotti 3 e 4** si evidenzia l'attuale stato di promiscuità ora esistente al piano primo, in cui, tramite una porta finestra del piano primo del **Lotto n. 4** (appartamento sub 9), si raggiunge la terrazza ed il magazzino al piano primo del **Lotto n. 3** (negozio sub 8); sempre con riferimento al **Lotto 3**, si evidenzia altresì la **presenza di Eternit** sulla copertura della terrazza, il cui costo di smaltimento è stato detratto dal prezzo di base d'asta; 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, quanto al **lotto 1**, che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 93003 del 25.10.1993; concessione edilizia n. 98071 del 23.09.2000 variante di completamento; certificato di agibilità parziale relativamente al piano interrato e al piano terra prot. 11500 del 18.12.2000, quanto ai **lotti 3 e 4**, 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: licenza edilizia pratica n. 11 del 13.03.1973; concessione n. 126/79 del 31.1.1980; autorizzazione agibilità per il negozio n. 126/1979 reg edil. del 25.6.1981; concessione-autorizzazione in sanatoria prot. n. 6110 del 20.9.1988, per ampliamento e ristrutturazione residenziale, con rilascio anche dell'Autorizzazione dell'abitabilità/agibilità, limitatamente alle opere oggetto della domanda di sanatoria; concessione edilizia n. 27-86 del 11.7.1986, per la ristrutturazione interna di un locale ad uso residenziale; concessione edilizia n. 68-86 del 30.12.1986, variante n. 1 ristrutturazione interna di un locale ad uso residenziale; concessione edilizia n. 113-87 del 29.12.1987, per la ristrutturazione e ampliamento della superficie di calpestio di un fabbricato ad uso commerciale; concessione edilizia n. 102/88 del 31.01.1989, Variante n. 1 della C.E. n. 113/87; permesso di agibilità ristrutturazione e ampliamento della superficie di calpestio di un fabbricato ad uso

commerciale n. 8230 del 16.12.1992.

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@apecnotai.it](mailto:info@apecnotai.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.astemobili.it](http://www.astemobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astecannunci.it](http://www.astecannunci.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

ASTE GIUDIZIARIE® 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](http://www.aepnotai.it) o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Legnaro, 18 Settembre 2025

Notaio Dott.ssa Alessia Callegari

