TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 151/2024

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: dott. Remo Davì

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Remo Davì, nominato Custode giudiziario e Professionista con delega alla vendita, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 17.9.2025:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. n. 151/2024;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA IN SECONDO ESPERIMENTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE E UBICAZIONE: porzione di edificio ubicato nel Comune di Conselve in Via Bigoline n. 32B con pertinenziale area scoperta e area agricola di circa 1688 (milleseicentoottantotto) metri quadrati.

DESCRIZIONE CATASTALE:

C.F. del Comune di Conselve (PD)

- foglio 21, **particella 72, sub 10,** Via Bigoline, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 6, superficie catastale totale mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 96, rendita Euro 480,30;
- foglio 21, **particella 72, sub 11,** Via Bigoline, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 11,

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

superficie catastale totale mq. 14, rendita Euro 17,04;

- foglio 21, **particella 72, sub 9,** Via Bigoline, piano T, B.C.N.C. (cortile) ai sub 10 e 11.

C.T. del Comune di Conselve (PD)

- foglio 21, **particella 394**, semin arbor, cl. 2, mq. 1.688 (pari ad are 16.88), redd. dom. euro 14,82, redd. agr. euro 8,72.

Le unità identificate con la particella 72 fanno parte di un fabbricato insistente sull'area riportata nel C.T. del Comune di Conselve foglio 21, particella 72, mq. 648 (pari ad are 6.48), Ente Urbano.

DIRITTO VENDUTO: la piena proprietà

CONFINI: il tutto, area coperta e scoperta, confina con Via Bigoline e con le particelle 154, 302, 301, 270, 408, 407 e con unità sub 14 della particella 72.

STATO DELL'IMMOBILE: libero.

NOTIZIE *EX* ART. 173 *QUATER* DISP. ATT. CPC: l'area catastalmente censita nel Comune di Conselve foglio 21, particelle 72, 394, è classificata come segue dall'attuale strumento urbanistico generale:

- foglio 21, particella 72, zona "E" – agricola, sottozona "E2" - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione e localizzazione dei terreni, di cui all'art. 23 delle N.T.A., porzione della particella ricade anche in zona di rispetto stradale di cui all'art. 30 delle N.T.A.;
- foglio 21, particella 394 zona "E" – agricola, sottozona "E2" – aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva, anche in relazione all'estensione e localizzazione dei terreni, di cui all'art. 213 delle N.T.A.

Si precisa che l'area è classificata dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni 2021 – 2027: rischio idraulico: R1 – Moderato, classe di pericolosità idraulica: p1 – moderata.

Sono presenti abusi edilizi per la cui individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima dell'ing. Pierluigi Cristaldi del 14.5.2025 e successiva integrazione

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

del 2.7.2025.

PREZZO BASE: Euro 68.000,00 (sessantottomila/00), così ridotto rispetto al prezzo della precedente asta; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base **(offerta minima pari ad Euro 51.000,00)**;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **Euro 1.000,00 (mille/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 **22.12.2026** alle ore **11:00** che si svolgerà telematicamente.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n. 32/2015 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.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la <u>VENDITA SENZA INCANTO</u>:

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 S.p.A. (*www.spazioaste.it*) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/2015;

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

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

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 aggiornata, di data non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri, nonché copia del documento di identità, in corso di validità, di chi sottoscrive l'offerta;

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 copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Astalegale.net S.p.A." avente il seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670**, specificando nella causale "Tribunale di Padova, n. 151/2024 REI - cauzione". Si precisa che LA CAUZIONE SI RITERRÀ VERSATA SOLO SE L'IMPORTO RISULTERÀ EFFETTIVAMENTE ACCREDITATO SUL CONTO DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLA GARA, 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

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

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 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 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

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri indicati nel prosieguo; 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.

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

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.B. 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.

L'aggiudicatario, nell'ipotesi in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare a quest'ultimo apposita richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile senza l'osservanza delle forme di cui agli artt. 605 c.p.c. e segg., in difetto di tale istanza l'aggiudicatario conserverà la facoltà di procedere con la liberazione del compendio ai sensi degli artt. 605 e segg. 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 di stima dell'ing. Pierluigi Cristaldi del 14.5.2025 e successiva integrazione del 2.7.2025 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

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

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 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 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.

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. 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 il dott. Remo Davì con studio in Padova via Trieste n. 1A, tel. 049.661510, e-mail: remo.davi@studiodavi.it, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: "*immobiliare.it*"; *"idealista.it"; "astalegale.net"; "asteimmobili.it"; "portaleaste.com";*

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

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

"publicomonline.it"; *"fallcoaste.it"; "astegiudiziarie.it" e "asteannunci.it"*, nonché sul "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 concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 17 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Remo Davì

Firmato Da: REMO DAVI' Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18ea70e

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