



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 80/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Dott.ssa Elena Bressan

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Elena Bressan, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con sede in Conselve, 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 25 maggio 2022:

➤ Viste le ordinanze in data 25 ottobre 2022, 23 gennaio 2024, il provvedimento in data 13 febbraio 2024, 7 gennaio 2025 e 20 marzo 2026 con le quali è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 80/2022;

➤ Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELE-
MATICA****VII ESPERIMENTO**

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 4 - piena proprietà di terreno, sito in **Comune di Cittadella (PD)**, località Facca, via Dei Borromeo, avente accesso dal civico n. 5/2 di proprietà di terzi in forza di costituita servitù, ricadente in zona residenziale per una superficie catasta-

le di mq. 1.390, con la seguente descrizione catastale:

CATASTO TERRENI, COMUNE DI CITTADELLA, Fg. 43,

partic. 278 di ha 00.13.90, sem irr arb cl. 1, RD 17,95, RA 8,97;

Confini: a nord partic. 234, ad est partic. 330, a sud partic. 1165.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 16.000,00 come ridotto a seguito di prece-

denti esperimenti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TA-

LE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MI-

NIMA PARI AD EURO 12.000,00).

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 **15 dicembre 2026**, con inizio alle **ore 10:00**, che si svolgerà telematicamente.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi del-

l'art.14 D.M. n.32/15 se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da par-

te 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 of-

ferite;

FISSA

Rilancio minimo nella misura di Euro 1.000,00.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDI-

TA SENZA INCANTO:

1) l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il mo-

dulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è pos-

sibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it (Zuc-



chetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui al-

l'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 minorenni 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 "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71

X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale **"Tribunale di Padova,**

E.I. 80/2022, Lotto n. 4";

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 o-
pera l'art. 15 del D.M. n. 32/15.

L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Es-
sa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzio-
ne sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presen-
ziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di manca-
ta 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 of-
ferenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiu-
dicazione 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 condizio-
ne che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In
assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudica-
re il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di con-
seguire 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 an-
che in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con ag-
giudicazione 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'offer-

ta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di mag-

giore 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 preferi-

ta 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 trasfe-

rimento. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di su-

bentro, 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 per-

derà 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. Giulia Beghin in data

5 settembre 2022 con successiva integrazione, con tutte le eventuali pertinenze, ac-

cessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a mi-

sura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme con-

cernenti 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 dal-

la eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condo-

miniali 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, quanto al **lotto 4**, dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti,

risulta che l'area è così classificata dal Piano degli Interventi vigente ed approvato:

Zona C1 - residenziale nei centri, totalmente ricadente in Zona di Tutela di profon-

dità diverse (Idrografia LR 11/2004 art. 41 lett.g), totalmente sottoposta a Vincolo

Paesaggistico - Corsi d'acqua - D.Lgs 42/2004, totalmente compresa in Zone di

Attenzione artt. 26-53 N.T.O. P.I. (P.A.I. adottato con la delibera n.3 del 9/11/12).

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'ag-

giudicatario 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 giu-

gno 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'esecu-

zione 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 spe-

se 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 as-

sunte 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, in-

dirizzo mail info@aepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti si-

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

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 compen-

dio 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 del-

l'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Conselve, 10 agosto 2026




