Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 314/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi
Professionista Delegato: Dott. Marco Grassetto

A V V I S O D I V E N D I T A
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Marco Grassetto, nominato Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 26.05.2026:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 314/2025;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA
SECONDO ESPERIMENTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO: NEGOZIO/BOTTEGA (RISTORANTE-PIZZERIA) AL PIANO TERRA E UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE AL PIANO TERRA CON CORTILE E PORTICO
Ubicazione: Due Carrare (PD) Via Da Rio n. 55
Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)
Descrizione:
Il Sub. 16 (adibito a ristorante) avente una superficie commerciale di 515 mq si sviluppa al piano terra a cui si accede dal cortile comune (Sub. 1) ubicato a Nord: altro ingresso al locale è sul lato Sud dello stesso attraverso il portico comune con altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento (Sub. 9). Il ristorante è composto da: portico esterno, n. 01 locali ad uso ristorante, n. 2 locali ingresso-pizzeria, locale cucina, forno pizze, centrale termica con accesso esterno dal Sub. 1 (cortile comune), ampio locale taverna, anti (n. 2), wc. (n. 4), spogliatoio, disbrigo e corridoio. Il Sub. 16 si completa sul lato Ovest del fabbricato con locali a destinazione magazzino (n. 2), anti, bagno, spogliatoio e disimpegno. Le porte di accesso sono in acciaio (di cui una dotata di sistema di apertura antipanico), le porte interne sono in legno, finestre in legno o Pvc con vetrocamera, presenza di inferriate in acciaio su tutti fori: porta centrale termica in acciaio. Locali intonacati e tinteggiati con pavimentazioni in cotto su

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

tutti i locali principali: nei servizi, cucina e locali ala Ovest pavimenti in grès porcellanato così come i rivestimenti verticali di anti, wc e bagno. Soffitti in travi e tavole di legno a vista su tutti i locali principali: nei restanti locali (cucina, anti, wc, bagno, magazzini, corridoi) solai piani intonacati e tinteggiati al civile. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico, allaccio del gas, impianto di allarme, caldaia autonoma, condizionamento con macchina esterna e split interni per il locale taverna, riscaldamento a pavimento: per il solo impianto elettrico è depositata agli atti dichiarazione di conformità datata anno 2022, gli altri impianti sono da considerarsi a norma nell'epoca di realizzazione. L'esposizione dell'unità è Est-Sud-Ovest: l'intero immobile è costruito con struttura in pietra e lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono per l'unità di cui al Sub. 16.

Il Sub. 17, unità in corso di definizione, avente una superficie commerciale di 370 mq, si sviluppa al piano Terra a cui si accede dal cortile comune (Sub. 1) ubicato a Ovest: l'unità è collegata a Sud con il Sub. 16 sopradescritto. L'immobile è composto da ampio locale di circa mq. 325 dove è stato ricavato un piccolo locale centrale termica con generatore di calore ad aria: il compendio si completa con un locale al grezzo (senza intonaci e pavimentazione in cls.) che funge da ripostiglio. La pavimentazione del locale principale è in piastrelle di klinker, pareti intonacate e tinteggiate al civile: porta di accesso in acciaio così come ile finestre e i balconi per la chiusura dei fori. Controsoffitto ispezionabile a pannelli, impianto elettrico presente di cui non si ha riscontro di dichiarazioni di conformità agli atti. Il fabbricato è costruito con struttura in legno e metallo, pareti metalliche composte da pannelli sandwich, copertura in lamiera: lo stato di manutenzione e conservazione risulta insufficiente. L'esposizione dell'unità è Est-Sud: si evidenzia che il Sub. 17 è "unitàin corso di definizione", e risulta mancante della richiesta di agibilità completa di tutti gli allegati obbligatori per legge (Calcolo struttura, dichiarazioni di conformità impianti, ecc.).

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U. Comune di Due Carrare (PD) ex Carrara Santo Stefano:
Foglio 17, Mappale 3, **Sub 16**, Z.C. 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 446 mq, Superficie Catastale 515 mq, Rendita euro 5.067,47;
Foglio 17, Mappale 3, **Sub 17**, Categoria F/4;
Foglio 17, Mappale 3, **Sub 1**, B.C.N.C. (Corte) a tutti i Sub.;
Foglio 17, Mappale 3, **Sub 9**, B.C.N.C. (Portico) ai Sub. 11 e 16.
I subalterni 1 e 9 (beni comuni non censibili) sono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.

Confini:
Il subalterno n. 16 (Ristorante) così confina: lato Nord ed Ovest con sub. 17 oggetto di pignoramento e area scoperta comune a tutti i subalterni (Sub. 1 - Corte), lato Est e Sud con area scoperta comune a tutti i subalterni (Sub. 1 - Corte). Al lato Sud il subalterno n. 16 confina con portico comune (Sub. 9) ad altre unità.
Il subalterno n. 17 (Unità in corso di definizione) così confina: lato Nord, Est ed Ovest con sub. 1 area scoperta comune a tutti i subalterni (Corte), lato Sud-Est con sub. 16 (Ristorante) oggetto di pignoramento.

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

Per precisazione il Sub. 1 (Corte) comune a tutte le unità che insistono sul mappale n. 3 è destinato a giardino e strade di accesso sul lato Sud, corte comune e parcheggi per il ristorante (Sub. 16) sul lato Nord: gli accessi (di cui uno quasi mai utilizzato) e tutta l'area scoperta risultano essere comuni tra tutte le unità immobiliari dell'intero fabbricato.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: il perito a pag. 7 della perizia di stima rileva che "*...Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, risulta essere un immobile di valore monumentale, testimoniale e ville venete esterne ai centri storici. Tale situazione risulta confermata anche dal sito dell'Istituto Regionale Ville Venete, di cui allega l'estratto, che identifica l'immobile come Villa Baldan ma non risulta trascritto il vincolo in base alla L. 42/2004 (ex L. 1089/1939). Il sottoscritto ritiene che sia comunque necessario comunicare alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio l'eventuale aggiudicazione delle unità immobiliari pignorate...".*
Inoltre, a pag. 9-10 il perito rileva che: *"...Considerato che le unità immobiliari pignorate sono all'interno di un fabbricato (con altre unità immobiliari) con un lotto di pertinenza superiore a mq. 5.000 il sottoscritto ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica da quale risulta che l'intero lotto ricade all'interno dell'ambito ATO 2 - CORNEGLIANA, Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) A2/6.2 - Immobili di valore monumentale, testimoniale e ville venete esterni ai centri storici - grado di restauro e risanamento conservativo 1 (Art. 16 N.T.O.) e parte dell'area è soggetta al vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 - art. 42 lettera "c") (Art. 52 N.T.O.).*
La storia urbanistica del fabbricato di cui fanno parte le n. 2 unità immobiliari pignorate risulta essere la seguente:
- Fabbricato costruito in data anteriore al 01/09/1967;
- Domanda di sanatoria inoltrata ai sensi dell'art. 35 L. 47/'85 presentata nell'anno 1986 con prot. n. 2058 ...;
- Concessione Edilizia n. 54/89 prot. n. 598 del 09/02/1990;
- Concessione Edilizia in Variante n. 17/90 in data 13/11/1990;
- Permesso di agibilità n. 54/89 rilasciata in data 07/06/1991;
- Permesso di Costruire n. 80/2002 del 31/10/2002;
- Permesso di Costruire n. 57/2008 del 19/08/2008 per completamento opere;
- Permesso di Costruire n. 56/2011 del 11/11/2011 per completamento opere;
- S.C.I.A. del 21/04/2016 N. 1554;
- S.C.I.A. del 13/06/2019 N. 1201;
- S.C.I.A. del 17/02/2022 N. 1243
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata in data Richiesta di abitabilità presentata in data 03/03/2022 n. 1926 PER IL SOLO SUB. 16 RISTORANTE...".
Infine, a pag. 11-12 il perito segnala che: *"...Dalla verifica tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali agli atti e l'ultimo stato autorizzato dal Comune di Due Carrare è stato riscontrato quanto segue:*
- L'unità immobiliare di cui al sub. 16 ristorante risulta sostanzialmente conforme a parte una tettoia ubicata sull'ingresso del Sub. 16 lato Nord che va demolita;
- L'unità immobiliare di cui al sub. 17 unità in corso di definizione risulta fatiscente dal punto di vista delle finiture esterne in particolar modo sulla parete perimetrale Nord, composta da

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

lamiere grecate e materiale di scarto vario: l'unità è da terminare con materiali idonei e attualmente risulta senza agibilità.
Si evidenzia inoltre che nella planimetria catastale è presente un piccolo locale "pesa" che al momento del sopralluogo risulta diruto e con il sistema di pesa non funzionante.
Il sottoscritto ritiene sia necessario richiedere l'agibilità anche per il sub. 17 una volta aggiudicato l'intero compendio pignorato ma allo stato attuale non viene preventivato nessun costo. In quanto lo stato di fatto corrisponde alla categoria catastale F/4 Bene in Corso di Definizione...".

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione registrato in data 21.02.2022 al n. 2688 Serie 3T con scadenza 29.02.2028, opponibile alla procedura.

Prezzo base: Euro 270.000,00, ridotto del 25% rispetto al precedente esperimento di vendita.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE:
Offerta minima: Euro 202.500,00

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

17/02/2027 alle ore 17:00

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 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 **GRUPPO EDICOM S.P.A.** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n.32/12;

2) All'offerta vanno allegati:

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
- 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);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di "comunione legale dei beni" o in regime di "unione civile o convivenza ex L. n.76/2016" dovranno essere indicati anche i corrispondenti o del soggetto in regime di unione civile o convivenza, e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché, certificato o visura del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione, pari al **10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle seguenti coordinate bancarie:

INTESTAZIONE: E.I. 314/2025 TRIBUNALE DI PADOVA
IBAN: IT79O0859012100000900078507
SWIFT/BIC: CCRTIT2TBCV
BCC DEL VENETO CENTRALE - agenzia di Padova - Piazzale Ponte Corvo n. 37
Causale: Cauzione E.I. 314/2025 Lotto Unico

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 posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 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 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 del 2015).

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

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 determini 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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore GRUPPO EDICOM S.P.A. secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n.32 del 2015. 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 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

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

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 di 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..
Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).
L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560/VI cpc.

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 descritti nella perizia di stima del Geom. Giorgio Salvalajo in data 24/04/2026 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. 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.

Regime del trasferimento: la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del

Grassetto Dott. Marco
Dottore commercialista - Revisore legale

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 lo Studio del Professionista Delegato, esclusivamente previo appuntamento, (e-mail procedure@studiograssetto.com) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it - www.astegiudiziarie.it**

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) o mediante richiesta all'indirizzo procedure@studiograssetto.com .

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, 20.11.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Grassetto

