



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 165/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni G. Amenduni
Professionista Delegato: Avv. Stefania Marchetto

A V V I S O D I V E N D I T A D E L P R O F E S S I O N I S T A D E L E G A T O

Il sottoscritto Avv. Stefania Marchetto, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni G. Amenduni con ordinanza del 24/09/2025:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 165/2024
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA - ESPERIMENTO 1°

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO 1

Complesso immobiliare costituito da:

PORZIONE "A"

Ubicazione: Monselice (PD) Via Rovigana n. 51/C

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Porzione di fabbricato rurale sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di autorimessa, adiacente capannone ad uso ricovero attrezzi, più scoperto pertinente parzialmente pavimentato.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 51, Mappale 17, Sub 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Superficie mq. 235, Piano T-1, Rendita Euro 1.165,90

Foglio 51, Mappale 17, Sub 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 7, Superficie mq. 7, Piano T, Rendita Euro 13,01

Foglio 51, Mappale 17, Sub 4, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 163, Superficie mq. 175, Piano T-1, Rendita Euro 168,36

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 51, Mappale 17, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 27, Superficie

ca 60

E' compresa la comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato.

Confini: la porzione A confina: (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 60 - 58- 61 stesso Comune e Foglio, limite del Foglio catastale con il Fg. 50 (stesso Comune).

Stato dell'immobile: Occupato senza titolo

PORZIONE "B"

Ubicazione: Monselice (PD) con accesso da via Rovigana

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Cinque appezzamenti di terreno agricolo aventi una superficie catastale complessiva di mq 47.392.

Identificazione Catastale

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 50, Mappale 56, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 47, Superficie ca 32, Reddito Dominicale Euro 27,13, Reddito Agrario Euro 21,99

Foglio 50, Mappale 78, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie ha 01, Superficie are 11, Superficie ca 73, Deduz. A36, Reddito Dominicale Euro 64,05, Reddito Agrario Euro 51,93

Foglio 50, Mappale 78, Porzione AB, Qualità Frutteto, Superficie ha 01, Superficie are 26, Superficie ca 97, Deduz. A36, Reddito Dominicale Euro 177,71, Reddito Agrario Euro 118,03

Foglio 50, Mappale 194, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie ha 01, Superficie are 10, Superficie ca 64, Deduz. A36, Reddito Dominicale Euro 46,28, Reddito Agrario Euro 45,71

Foglio 51, Mappale 21, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00, Superficie are 11, Superficie ca 06, Deduz. A36, Reddito Dominicale Euro 8,05, Reddito Agrario Euro 5,71

Foglio 51, Mappale 21, Porzione AB, Qualità Vigneto, Classe 5, Superficie ha 00, Superficie are 65, Superficie ca 00, Deduz. A36, Reddito Dominicale Euro 43,98, Reddito Agrario Euro 26,86

Foglio 51, Mappale 61, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 01, Superficie ca 20, Deduz. A36, Reddito Dominicale Euro 0,69, Reddito Agrario Euro 0,56

Confini: il Fg. 50, mapp.li 56, 78, 194 confinano (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn.195 - 107 - 50 stesso Comune e Foglio, limite del Foglio catastale con il Fg. 51 (stesso Comune), mapp.li 118 - 117 - 54 - 52 stesso Comune e Foglio.

Il Fg. 51, mapp.li 21, 61 confinano (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 17 - 58 - 59 - 68 - 77 - 76 stesso Comune e Foglio, limite del Foglio catastale con il Fg. 50 (stesso Comune).

Stato dell'immobile: Libero

PORZIONE "C"

Ubicazione: Monselice (PD) con accesso da via Rovigana

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appezzamento di terreno avente superficie catastale di mq. 584 gravato da servitù di impianto di metanodotto, gestito direttamente dalla società Snam S.p.A..

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 50, Mappale 195, Categoria E/9, Piano T, Rendita Euro 558,00

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 50, Mappale 195, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 05, Superficie ca 84

Confini: in giro da nord secondo il catasto terreni: mapp. n. 194 (da tutti i lati) stesso Comune e Foglio.

Stato dell'immobile: Occupato da terzi

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: il complesso immobiliare appartenente al presente

lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967. Dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze, in quanto non risulta in essere:

- alcuna pratica edilizia che legittimi l'attuale autorimessa con sovrastante stanza; - alcuna tavola grafica che rappresenti lo stato autorizzato del capannone retrostante; - alcuna pratica edilizia relativa alla parziale pavimentazione dello scoperto, mentre per quanto riguarda il manufatto ivi insidente, si ritiene che possa essere edificato in data anteriore al 01.09.1967. La destinazione urbanistica in cui ricade il lotto non consente aumento volumetrico, pertanto le suddette difformità non possiedono i requisiti di legge per poter essere sanate. Inoltre permane l'incertezza sulla regolarità o meno del capannone ivi presente. Si rimanda alla perizia di stima per maggiori approfondimenti.

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: il lotto è gravato da: - vincolo costituito con atto n. 11.548 di rep. del 07.01.1981 a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice, registrato ad Este il 27.01.1981 al n. 424/A ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 04.02.1981 ai nn. 432/344; - servitù di passaggio per una larghezza di ml. 5, costituita con atto di divisione n. 45.171 di rep. del 04.01.1989 a rogito notaio Giuseppe Mele di Monselice; - servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'intero mapp. 61 del Fg. 51, nonché su una fascia di terreno larga ml. 5, a ridosso del confine nord del mapp. 21 sempre del Fg. 21, il tutto costituito col medesimo atto di provenienza n. 31.669 di rep. del 24.05.1999 a rogito notaio Federico Magliulo di Conselve), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 09.06.1999 ai nn. 2793/1870. Inoltre, con scrittura privata n. 58551 di rep. del 10.05.2000 a rogito notaio Domenico Avondola di Milano, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Este (PD) il 13.07.2000 ai nn. 3236/2179, veniva costituita a favore della società SNAM S.p.A. con sede a San Donato Milanese (MI), una servitù per la costruzione dell'impianto metanodotto Monselice-Padova, tratto Solesino-Pernumia, avente ad oggetto lo scavo e l'interramento ad una profondità media di m. 1,50 di una tubazione trasportante idrocarburi; nonchè l'esecuzione delle opere sussidiarie e di sicurezza che si rendessero necessarie per tubazione, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie tutte inamovibili e di proprietà della Snam. La servitù è costituita per la durata di esercizio dell'impianto. La concedente si è impegnata a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, comprese fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore a m. 19,5 dalla tubazione ed a lasciare a terreno agrario la fascia asservita. Allo stato attuale, per accedere ai beni costituenti il presente lotto, bisogna percorrere una strada privata per la quale non è al momento riconosciuta nessuna forma di utilizzo. Si rimanda alla perizia di stima.

Prezzo base: Euro 355.000,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 266.250,00 per il LOTTO 1)**

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

24/02/2026 alle ore 16:00

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 3.000,00 per il LOTTO 1

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 **Astalegale.net** (www.spazioaste.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n.32/12;

2) All'offerta vanno allegati:

- 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 (salvo 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 ad almeno al **10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale di Padova E.I. 165/2024 alle coordinate bancarie **IBAN: IT20B0200812100000101965593** c/o Istituto UNICREDIT BANCA - agenzia di SEDE VIA TRIESTE,51. **Causale: POSIZIONE 202400016500001 Cauzione E.I. 165/2024**

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). **Si precisa come, a pena di esclusione, la PEC di invio dell'offerta deve essere direttamente riconducibile all'offerente, così come deve essere direttamente riferibile/corrispondente allo stesso offerente anche la firma digitale.**

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 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 **Astalegale.net** (www.spazioaste.it) 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 purchè 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 consequenti 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 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 descritto nella perizia di stima del Arch. Davide Ravarotto in data 11/03/2025 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 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 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 Delegato alla vendita, esclusivamente previo appuntamento, (e-mail stefania@studiolegalemarchetto.it - tel. 0498750580) 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 stefania@studiolegalemarchetto.it. Le richieste dovranno pervenire entro il 14/02/2026.

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, 07/11/2025

*Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Marchetto*