TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 125/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

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. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 4 agosto 2025.

- Vista l'ordinanza in data 17 giugno 2026 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 125/2025.
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

I ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 1 - piena proprietà di capannone artigianale, facente parte di edificio, sito in **Comune di Candiana (PD)**, in via Dell'Artigianato n. 12 e precisamente trattasi dell'unità posta sul lato sud ovest, avente altezza interna di mt. 6.27 composta dal laboratorio artigianale di mq. 397, pavimentato e direttamente collegato all'ufficio (altezza mt. 2,65) dotato di servizi di mq. 52 con scoperto esclusivo, anch'esso pavimentato adatto a veicoli pesanti di mq. 400, il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CANDIANA, Fg. 21,

partic. 347 sub 1, Viale Dell' Artigianato, piano T, cat. D/7, R. C. Euro 2.278,00;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. e dell'area di sedime dell'edificio costituente porzione della maggior consistenza descritta in C.T. Fg. 21, partic. 347 di mq. 2.883 E.U.

Confini: a nord sub 4 e 3, ad est sub 2, a sud strada.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 144.000,00 come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 108.000,00).

Lotto 2 - piena proprietà di capannone artigianale, facente parte di edificio, sito in **Comune di Candiana (PD)**, in via Dell'Artigianato n. 12 e precisamente trattasi dell'unità posta sul lato sud est, avente altezza interna di mt. 6.27 composta dal laboratorio artigianale di mq. 397, pavimentato e direttamente collegato all'ufficio (altezza mt. 2,65) dotato di servizi di mq. 52 con scoperto esclusivo, anch'esso pavimentato adatto a veicoli pesanti di mq. 460, il tutto avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CANDIANA, Fg. 21,

partic. 347 sub 2, Viale Dell' Artigianato, piano T, cat. D/7, R. C. Euro 2.302,00;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. e dell'area di sedime dell'edificio costituente porzione della maggior consistenza descritta in C.T. Fg. 21, partic. 347 di mq. 2.883 E.U.

Confini: a nord sub 4 e 3, ad est e sud strada.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 145.000,00 come da stima.

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

108.750,00).

Lotto 3 - piena proprietà di unità immobiliari, facenti parte di edificio artigianale, sito in **Comune di Candiana (PD)**, in via Dell'Artigianato n. 12 e precisamente trattasi di:

- unità ad uso laboratorio artigianale e deposito, posta sul lato nord, di mq. 587 con scoperto esclusivo pavimentato di mq. 597, disposta ai piani terra (altezza mt. 4,40) e primo (altezza mt. 3,93) collegati da scala interna e da un montacarichi di servizio, con zona uffici (altezza mt. 2,85), suddivisa in tre locali principali con locale adibito a caveau e servizi di complessivi mq. 116;

- annesso appartamento custode al piano primo e garage di pertinenza al piano terra di complessivi mq. 114; il tutto avente seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CANDIANA, Fg. 21,

partic. 347 sub 4, Viale Dell' Artigianato n. 12/1, piano T-1, cat. D/8, R. C. Euro 4.810,00;

partic. 347 sub 6, Viale Dell' Artigianato, piano 1, cat. A/2, cl. 1, Consistenza vani 5, Superficie Catastale totale: 107 mq., Totale escluse aree scoperte: 107 mq., R. C. Euro 348,61;

partic. 347 sub 5, Viale Dell' Artigianato, piano T, cat. C/6, cl. 1, Consistenza mq. 15, Superficie Catastale totale: 17 mq., R. C. Euro 18,59;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. e dell'area di sedime dell'edificio costituente porzione della maggior consistenza descritta in C.T. Fg. 21, partic. 347 di mq. 2.883 E.U.

Confini: a nord partic. 330 e 289, ad est strada, a sud sub 1 e 2.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 288.000,00 come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 216.000,00)

Lotto 4 - piena proprietà di fabbricato unifamiliare, sito in **Comune di Pontelongo (PD)**,

via Don Luigi Sturzo n. 54/A composto da abitazione al piano primo, garage doppio con cantina e locale ad uso laboratorio/disbrigo con ufficio al piano terra, insistente su area coperta e scoperta di pertinenza di catastali mq. 600, avente la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PONTELONGO, Fg. 8,

partic. 671 sub 2, Via Don Luigi Sturzo n. 54/A, piano 1, cat. A/2, cl. 1, Consistenza vani 7,5, Superficie Catastale totale: 167 mq., Totale escluse aree scoperte: 157 mq., R. C. Euro 600,38;

partic. 671 sub 3, Via Don Luigi Sturzo n. 54/A, piano T, cat. C/3, cl. 2, Superficie Catastale totale: 105 mq., R. C. Euro 152,46;

partic. 671 sub 4, Via Don Luigi Sturzo n. 54/A, piano T, cat. C/6, cl. 1, Consistenza mq. 63, Superficie Catastale totale: 63 mq., R. C. Euro 104,12;

CATASTO TERRENI, COMUNE DI PONTELONGO, Fg. 8,

partic. 671 di ha 00.06.00, ente urbano;

Confini: a nord partic. 663 e 1234, ad est partic. 673, a sud strada.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 198.000,00 come da stima.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 148.500,00).

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 **10 novembre 2026**, con inizio alle **ore 10:00 per il Lotto 1; alle ore 10:45 per il Lotto 2; alle ore 11:30 per il Lotto 3; alle ore 12.15 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;

FISSA

Rilancio minimo nella misura per il Lotto 1 di Euro 1.000,00, per il Lotto 2 di Euro 1.000,00, per il Lotto 3 di Euro 2.000,00, per il Lotto 4 di Euro 2.000,00.

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 (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 giustifi-

chi 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 "ASTA-LEGALE.NET S.P.A." avente il seguente IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, specificando nella causale **"Tribunale di Padova, E.I. 125/2025, 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@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 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 offe-

renti 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 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 del Geom. Vettore in data 23.2.2026 e le successive integrazioni in data 9.3.2026; 14.4.2026 e 15.6.2026; da cui risulta che **i lotti 1 e 2 sono locati;** inoltre sono evidenziate, come dettagliatamente documentato nella integrazione del 15.6.2026, delle infiltrazioni d'acqua per i **lotti 2 e 3 i cui costi di sistemazione sono stati ampiamente detratti 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 ai lotti 1, 2 e 3** che il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia n. C30/01 del 27.09.2001; DIA 03.34 prot. 6558 del 17.11.2003 - variante; certificato di agibilità prot. n. 7035 del 10.12.2003; SCIA - pratica n 01452770306-11042016-1834; **quanto al lotto 4**, che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia concessione edilizia n. 687 del 25.11.1978; variante 687/VAR del 23.10.1981; permesso di abitabilità n. 687 del 23.11.1981; autorizzazione edilizia n. 13461 del 5.09.1989; concessione edilizia in sanatoria n. 100 del 10.11.2005.

Il trasferimento dei lotti 1-2-3 potrebbe essere soggetto ad I.V.A..

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@apepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, 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 compendio 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.apepnotai.it o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Conselve, 29 giugno 2026

Notaio Dott.ssa Elena Bressan