TRIBUNALE DI PADOVA

Procedimento di divisione giudiziale: R.G. n. 5806/2024

Giudice Istruttore: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Lucia Callegaro

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Lucia Callegaro, nominata Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice Istruttore Dott.ssa Paola Rossi con provvedimento del 18.03.2026,

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto del procedimento di divisione giudiziale R.G. n. 5806/2024;
- visti gli artt. 720 c.c., 789, 569 e ss. e 591-*bis* c.p.c.;
- visto l'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 1

del bene immobiliare così descritto:

LOTTO 7

Diritto venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Cittadella (PD), con accesso da Via Santa Maria, in corrispondenza del civico n. 129.

Descrizione: appezzamento di terreno per la maggior parte con potenzialità edificatoria residenziale, che si sviluppa su una superficie catastale complessiva di 6.005 mq.

Descrizione catastale:

Catasto Terreni del Comune di Cittadella (PD):

- Fg. 42, part. 841, qualità: sem. irr. arb., cl. 2, sup. catastale mq 2.555, R.D. € 25,22, R.A. € 15,17;
- Fg. 42, part. 129, qualità: sem. irr. arb., cl. 2, sup. catastale mq 3.450, R.D. € 34,05, R.A. € 20,49.

Il lotto viene posto in vendita con tutti i diritti, accessori, accessioni, pertinenze e con le servitù attive e passive ad esso inerenti, come risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato di fatto e di diritto.

Confini:

- C.T. Fg. 42, part. 841: nord: part. 115, 1095, est: part. 843, sud: part. 420, 1145, 842, ovest: part. 129, 420, 451, 1145;
- C.T. Fg. 42, part. 129: nord: part. 115, est: part. 841, sud: part. 417, 420, ovest: part. 790.

Regolarità edilizia e destinazione urbanistica:

Come riportato nel C.D.U. n. 25CDU180 del 16.01.2026 ed allegati grafici, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insistono i beni come segue:

- C.T. Fg. 42, part. 841:
  - ✓ parte Zona C2/67 – Residenziale di espansione, compresa nella perimetrazione per interventi soggetti a PUA Piano Urbanistico Attuativo;
  - ✓ parte interessata da viabilità di previsione del P.I.;

- ✓ parte Zona C1/73 – Residenziale nei centri;

- C.T. Fg. 42, part. 129: Zona C2/67 – Residenziale di espansione, compresa nella perimetrazione per interventi soggetti a PUA Piano Urbanistico Attuativo.

Il terreno risulta privo di fabbricati e relativi annessi/attrezzature di qualsiasi tipo, fatta eccezione per un piccolo manufatto avente struttura, copertura e tamponamenti leggeri facilmente amovibile, nonché per la presenza di materiale leggero vario depositato a terra nella porzione sud-ovest del fondo. Il costo per la relativa demolizione, il conferimento in discarica del materiale a terra ed il ripristino dello stato originario, comprensivo di spese ed oneri relativi, viene stimato in € 1.000,00. Nell'area edificabile devono essere ancora realizzate le opere di urbanizzazione.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

Potenzialità edificatoria: secondo quanto indicato nella relazione di stima del CTU, avuto riguardo agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Cittadella, il lotto presenta una potenzialità edificatoria massima stimata pari a:

- area edificabile C2/67: volumetria massima di circa 7.283,25 mc;
- area C1/73: volumetria massima di circa 523,25 mc.

La volumetria riferita all'area C1/73, secondo quanto precisato dal CTU, non risulta direttamente sviluppabile sui terreni stessi in ragione della relativa dimensione e conformazione. Per ogni ulteriore dettaglio, nonché per le modalità di calcolo, gli indici urbanistici e le limitazioni edificatorie, si rinvia integralmente alla relazione di stima ed al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Le indicazioni relative alla potenzialità edificatoria hanno carattere meramente indicativo e sono tratte dalla relazione di stima del CTU; esse non costituiscono certificazione urbanistica né garanzia in ordine all'effettiva edificabilità del terreno,

per la cui verifica si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica, alla normativa urbanistica vigente e agli accertamenti di competenza degli enti preposti.

Formalità, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione

- Trascrizione del 03.02.1982, R.G. 602, R.P. 502 – Vincolo di inedificabilità costituito con atto del 09.01.1982, rep. 54566, scrittura privata autenticata dal Notaio Ugo Braccio di Cittadella, a favore del Comune di Cittadella (PD), gravante sulle ex particelle nn. 41, 129, 336, 451, 452 del Foglio 42 del N.C.T.

Al riguardo, si precisa che, così come dichiarato dal C.T.U. nella relazione integrativa del 29.08.2026, ed attestato dal Dirigente del 3° Settore del Comune di Cittadella con nota del 25.08.2026, il predetto vincolo di inedificabilità deve ritenersi decaduto a tutti gli effetti di legge. Conseguentemente, il lotto posto in vendita non risulta più assoggettato alle limitazioni volumetriche derivanti dal suddetto vincolo.

L'accesso dalla pubblica via avviene mediante una stradina asfaltata, in parte ricompresa nel lotto ed in parte di proprietà di terzi, utilizzata promiscuamente.

Si precisa che, pur non risultando formalmente costituita una servitù di passaggio, la striscia di terreno posta ad est della part. 841, unitamente alla parallela e contigua striscia di terreno posta ad ovest della part. 843 (non ricompresa nel presente lotto), è utilizzata come strada di accesso alla pubblica via anche a servizio delle proprietà limitrofe estranee alla presente procedura.

Occupazione: terreno coltivato da terzi in assenza di titolo.

Per una più completa descrizione del bene, della sua consistenza, dello stato di fatto e di diritto, della situazione urbanistica e catastale, nonché di ogni altra informazione rilevante, si rinvia integralmente alla relazione di stima del CTU, che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

PREZZO BASE: € 200.000,00 (duecentomila/00) come da stima del CTU arrotondata.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE: OFFERTA MINIMA PARI AD € 150.000,00 (centocinquantamila/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 **18 febbraio 2027** 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.

FISSA

Rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 (mille/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.astetelematiche.it (ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, con l'avvertenza che saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul

conto del gestore della vendita telematica, con onere, quindi, a carico dell'offerente, di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico;

2) all'offerta vanno allegati:

a) se il soggetto offerente è persona fisica: copia 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);

b) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR n. 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 documento di 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 di 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 una persona giuridica: copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante, nonché certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero procura o atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) se l'offerta è formulata da più persone: copia, anche per immagine, della procura rilasciata al soggetto che effettua l'offerta dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

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, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**" c/o Banca Sella S.p.a. avente il seguente **IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440**, specificando nella **causale**: "**Cauzione Causa RG 5806/2024 Tribunale di Padova – Lotto 7**";

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere: a) sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *casella di posta elettronica certificata,* oppure: b) 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. 32/2015, 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 D.P.R. n. 68/2005;
- ✓ 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. 32/2015);

4) l'offerta e i relativi documenti allegati devono essere 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. 32/2015.

Disciplina della vendita

1) 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 Istruttore sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presenziare all'udienza sopra indicata in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., www.astetelematiche.it, secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.M. n. 32/2015. 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 base ai criteri indicati al successivo punto 2; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.

2) Le buste saranno aperte alla data ed all'ora fissate, alla presenza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base si procederà all'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 procederà 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 procederà in ogni caso ad 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, ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione. 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).

3) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine, non prorogabile ma soggetto alla sospensione feriale dei termini, di **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 dell'emissione del decreto di trasferimento. In presenza di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro nel contratto di

finanziamento, 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.

4) In caso d'inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

5) 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 di stima del 26.01.2026 redatta dal C.T.U. Ing. Leonardo Vinante, così come integrata in data 29.08.2026, 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 dall'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 urbanistico - 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 e le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode-Delegato ed 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 Delegato, **Dott.ssa Lucia Callegaro**, in Padova (PD), Via Cardinale Callegari n. 50, Tel. 049/8873964, Fax 049/704389, indirizzo e-mail callegaro@unidepa.it, o potranno essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti web: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.asteannunci.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e www.idealista.it, nonché sul portale del

Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*".

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, 02 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Lucia Callegaro

