DOTT.SSA FEDERICA BORDIN
Via Sorango n. 8 - 35127 Padova
Tel. 049 751311 Fax 049 755333

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare nr. 113/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Dott.ssa Federica Bordin

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Federica Bordin, nominato Professionista con delega alla custodia ed alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, con ordinanza del 21.10.2026

vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 113/2025;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

AL PRIMO ESPERIMENTO

del bene immobile così descritto:

LOTTO 1

Diritto Venduto: piena proprietà

Ubicazione: Due Carrare (PD) – Sezione Santo Stefano – terreni con accesso tramite strada demaniale in argine sinistro del Canale Vigenzone che diparte dalla S.P. 17 – Via Roma in direzione Cartura, sulla destra, all'altezza dell'Impianto Idrovoro Ponte di Riva

Descrizione: trattasi di terreno agricolo, a giacitura piana e medio impasto, della superficie catastale complessiva di mq. 84.034. Le particelle formano un unico appezzamento posto sul lato destro percorrendo la strada di accesso, eccetto le particelle n. 99, 149 e 158 posizionate sul lato sinistro della stessa.

Identificazione Catastale:

N.C.T.: Comune di Due Carrare (PD) – Sezione Santo Stefano – Foglio 28,

Part.	*Mq.*	*Cat.*	*Cl*	*R.D.*	*R.A.*
44	6.575	Seminativo	3	€ 43,26	€ 30,56
45	4.810	Seminativo	1	€ 47,47	€ 27,33

Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb

72	7.620	Seminativo	1	€ 71,27	€ 43,29
76	1.594	Seminativo	2	€ 13,11	€ 8,23
99/AA	4.300	Seminativo	1	€ 46,64	€ 24,43
99/AB	280	Prato	2	€ 0,94	€ 0,51
130	2.750	Seminativo	1	€ 27,14	€ 15,62
131/AA	5.500	Seminativo	1	€ 47,75	€ 31,25
131/AB	621	Semin. Arbor.	3	€ 3,35	€ 2,89
142/AA	6.000	Seminativo	1	€ 52,09	€ 34,09
142/AB	472	Semin. Arbor.	2	€ 3,32	€ 2,44
149/AA	2.000	Seminativo	1	€ 21,69	€ 11,36
149/AB	191	Prato Arbor.	U	€ 0,89	€ 0,39
154	4.950	Seminativo	1	€ 42,97	€ 28,12
157	716	Seminativo	2	€ 5,89	€ 3,70
158	7.867	Seminativo	1	€ 85,32	€ 44,69
160/AA	300	Seminativo	1	€ 2,60	€ 1,70
160/AB	74	Semin. Arbor.	3	€ 0,40	€ 0,34
281	3.420	Seminativo	1	€ 31,99	€ 19,43
325	180	Semin. Arbor.	2	€ 1,39	€ 0,93
329	723	Seminativo	1	€ 6,28	€ 4,11
357	4.116	Seminativo	3	€ 27,08	€ 19,13
358	2.849	Seminativo	3	€ 18,75	€ 13,24
370/AA	100	Seminativo	1	€ 0,87	€ 0,57
370/AB	70	Semin. Arbor.	3	€ 0,38	€ 0,33
715	57	Seminativo	1	€ 0,53	€ 0,32
753	13.670	Seminativo	1	€ 127,86	€ 77,66
756	1.680	Seminativo	1	€ 16,58	€ 9,54
758	122	Seminativo	1	€ 1,20	€ 0,69
760	427	Seminativo	1	€ 3,99	€ 2,43
Totale	84.034				

Confini (come indicati nella perizia di stima, cui si rinvia): l'appezzamento principale confina a nord con part. 46 e Scolo Consorziale Ponte di Riva, ad est con argini e strada di accesso demaniale, a sud con part. 710, 754 e 759, ad ovest con canale di diramazione dello Scolo Consorziale Ponte di Riva; le part. 99, 149 e 158 confinano con argini e strada demaniale, Canale Vigenzone e part. 139. Il tutto salvo altri e più precisi confini e come meglio risultante dalla mappa catastale del Fg. 28, Sez. Santo Stefano.

Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb

Vincoli e oneri non cancellabili: resterà a carico dell'aggiudicatario la servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni mezzo, costituita con atto notarile del 26.03.2015 Rep. n. 26.896 Racc. n. 14.371, trascritto a Padova il 01.04.2015 ai nn. 9465 R.G. e 6615 R.P., a favore delle particelle n. 74, 98, 710, 712, 713, 714, 754, 755, 757 e 759 (di proprietà di terzi) ed a carico della fascia di terreno della larghezza di ml. 4 posta a ridosso dell'unghia dell'argine del canale, insistente sulle particelle n. 758, 157, 76, 756 e 753 (porzioni del Lotto 1) - *VEDASI PERIZIA DI STIMA A FASCICOLO.*

Notizie ex art. 173 quater c.p.c.: trattandosi di terreni privi di soprastanti costruzioni, non vi sono profili di regolarità edilizia da segnalare. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Due Carrare in data 06.02.2026, nel vigente Piano degli Interventi (Variante generale n. 2) i terreni ricadono nell'ambito ATO 3 – Carrara San Giorgio – Carrara Santo Stefano, in sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola (art. 39 N.T.O.), in parte nella fascia di rispetto idrografica (art. 51 N.T.O.) e interamente nel vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. c) (art. 52 N.T.O.); le particelle n. 99, 149 e 158 ricadono nella fascia di rispetto idrografica. Il terreno, allo stato attuale, non ha alcuna potenzialità edificatoria - *VEDASI PERIZIA DI STIMA A FASCICOLO.*

Occupazione: dalla verifica eseguita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova non risultano contratti d'affitto o di altra natura registrati a nome degli esecutati; al sopralluogo del 24.11.2025 i terreni risultavano arati e in attesa della semina di frumento.

AL PREZZO BASE DI: **€ 372.000,00.=** come da ordinanza. Sono ammissibili offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base. **OFFERTA MINIMA PARI AD € 279.000,00.= - rilancio minimo € 3.000,00.=**

LOTTO 2

Diritto Venduto: piena proprietà

Ubicazione: Due Carrare (PD) – Sezione Santo Stefano – terreni con accesso diretto da Via Corso, sul lungargine destro del Canale Vigenzone

Descrizione: trattasi di terreno agricolo, a giacitura piana e medio impasto, della superficie catastale complessiva di mq. 22.189. Le particelle n. 57, 58, 59, 62, 63 e 95 formano un

Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb

unico appezzamento posto sul lato destro di Via Corso; le particelle n. 192 e 250 sono poste sul lato sinistro della stessa via.

Identificazione Catastale:

N.C.T.: Comune di Due Carrare (PD) – Sezione Santo Stefano – Foglio 28,

Part.	Mq.	Cat.	Cl	R.D.	R.A.
57	5.864	Seminativo	1	€ 63,60	€ 33,31
58	1.681	Seminativo	1	€ 18,23	€ 9,55
59	1.016	Seminativo	1	€ 11,02	€ 5,77
62	7.344	Seminativo	1	€ 79,65	€ 41,72
63	515	Seminativo	1	€ 5,59	€ 2,93
95	2.530	Seminativo	1	€ 27,44	€ 14,37
192	2.000	Seminativo	1	€ 16,85	€ 11,36
250	1.239	Seminativo	1	€ 10,44	€ 7,04
Totale	22.189				

Confini (come indicati nella perizia di stima, cui si rinvia): le part. 57, 58, 59, 62, 63 e 95 confinano con part. 51, Via Corso, part. 112 e Canale Vigenzone; le part. 192 e 250 confinano con part. 249, 252, 253, 80, 79 e Via Corso. Il tutto salvo altri e più precisi confini e come meglio risultante dalla mappa catastale del Fg. 28, Sez. Santo Stefano.

Notizie ex art. 173 quater c.p.c.: trattandosi di terreni privi di soprastanti costruzioni, non vi sono profili di regolarità edilizia da segnalare. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Due Carrare in data 06.02.2026, nel vigente Piano degli Interventi (Variante generale n. 2) i terreni ricadono nell'ambito ATO 3 – Carrara San Giorgio – Carrara Santo Stefano; le particelle n. 192 e 250 ricadono in sottozona agricola di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola (art. 39 N.T.O.); tutte le particelle ricadono in parte nella fascia di rispetto idrografica (art. 51 N.T.O.), in parte nella fascia di rispetto della viabilità esistente/progetto (art. 47 N.T.O.) e interamente nel vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. c) (art. 52 N.T.O.). Il terreno, allo stato attuale, non ha alcuna potenzialità edificatoria - *VEDASI PERIZIA DI STIMA A FASCICOLO.*

Vincoli e oneri non cancellabili: dalla documentazione ipocatastale in atti non risultano servitù trascritte sulle particelle del Lotto 2.

Occupazione: dalla verifica eseguita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova

Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb

non risultano contratti d'affitto o di altra natura registrati a nome degli esecutati; al sopralluogo del 24.11.2025 i terreni risultavano arati e in attesa della semina di frumento.

AL PREZZO BASE DI: **€ 48.000,00.=** come da ordinanza. Sono ammissibili offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base. **OFFERTA MINIMA PARI AD € 36.000,00.= - rilancio minimo € 1.000,00.=**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **il giorno 03.02.2027 ad ore 14,30** che si svolgerà telematicamente

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 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.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione per le *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 S.p.A.** (https://www.spazioaste.it) e dovrà contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

2) all'offerta vanno allegati:

a. documento di identità in corso di validità e 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 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del

Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb

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 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 di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura in essere presso l'istituto bancario Banca Monte dei Paschi di Siena SpA avente IBAN: IT 07 H 01030 12194 000001694321 ed intestazione "E.I. 113/2025 Tribunale di Padova – Cust. Giud. Dott.ssa Federica Bordin, specificando nella causale "E.I. 113/2025 Deposito cauzionale asta del 03.02.2027";

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 b)* sia direttamente trasmessa a mezzo di *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 D.P.R. 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 seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che

Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb

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 ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: *a)* 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; *b)* 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).

Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM nr. 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. 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 ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. (https://www.spazioaste.it/) secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.m. 32/2015

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 Delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di

Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb

assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il Delegato 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 con rilancio minimo non inferiore a quello sopra fissato, 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 Professionista 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 la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb

"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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come meglio descritto nella perizia di stima del 26.02.2026 redatta dal Geom. Giorgio Salvalajo. 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà 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

Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb

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.

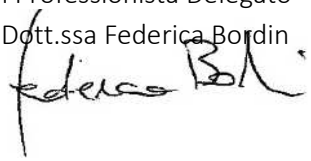
Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il Professionista Delegato oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.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 (dott.ssa Federica Bordin - tel. 049751311 - mail federica.bordin@studiomorianibordin.it) è stata altresì nominata Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con la stessa la visita degli immobili posti in vendita, o tramite Form presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche.

Padova, 28 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Federica Bordin



Firmato Da: FEDERICA BORDIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20d7aeb