# TRIBUNALE DI PADOVA

**Causa civile R.g. n.5437/2025**

Giudice: Dr.ssa Silvia Segalina
Professionista Delegato: Avv. Michele Luca

## AVVISO DI VENDITA
## DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Michele Luca, nominato Professionista con delega alla vendita ai sensi dell'art.786 cpc dal Giudice Istruttore Dr.ssa Silvia Segalina con Ordinanza del 21.06.2026,

- Vista l'Ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della causa civile n.5437/2025 e visto il Provvedimento del 23.09.2026;
- Visti gli artt. 600 e seguenti c.p.c.;

**FISSA**
**LA VENDITA SENZA INCANTO**
**CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**
**ESPERIMENTO n.1**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** piena proprietà;

**Ubicazione:** Rovolon (PD), via San Giorgio n.72 (catastalmente identificata via San Pietro)

**Descrizione:**

- Immobile abitativo, villetta singola al piano terra soggiorno/pranzo, cucina, bagno, 2 camere, portico e ampio terrazzo, al piano seminterrato cucina, bagno, 2 camere, autorimessa, portico. Giardino;
- Terreni a bosco circostanti e prospicienti l'immobile.

**Identificativi catastali**

**Catasto Fabbricati**: Comune di Rovolon,
-Foglio 21, part. 111 sub. 1, cat. A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 1.058,74, piano T-S1;
corrisponde nel N.C.T. al Foglio 21 Particella 111 Ente Urbano;

**Catasto Terreni**: Comune di Rovolon,
-Foglio 21, part. 43, Sup. mq 11610, R.d. € 23,98, R.a. € 3,0;
-Foglio 21, part. 96, Sup. mq 5140, R.d. € 13,27, R.a. € 1,33;
-Foglio 21, part. 97, Sup. mq 2760, R.d. € 7,13, R.a. € 0,71;
-Foglio 21, part. 128, Sup. mq 1547, R.d. € 3,99, R.a. € 0,40;

**Confini**

-Confini del mappale 111, a Nord con mappale 43, a Sud con mappale 43, a Est con via San Pietro, a Ovest con mappale 43;
-Confini del mappale 43, mappali: 40, 104, 128, 11 e via San Pietro;
-Confini del mappale 96, mappali: 97, 63, 23, 17 e via San Pietro;
-Confini del mappale 97, mappali: 48, 22, 96, 63, 52;
-Confini del mappale 128, mappali: 43, 104, 127 e via San Pietro;

**Stato dell'immobile:** occupato;



Firmato Da: LUCA MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7ef442f48ae74629

**Regolarità edilizia/Notizie ex art. 173 quater disp.att. Cpc,** come da Relazione a firma del perito Ing. Marco Reffo consultabile, l'immobile abitativo è stato oggetto dei seguenti atti: concessione edilizia n. 902 del 27 maggio 1977; permesso di abitabilità n. 902 del 26 marzo 1983; concessione gratuita per opere edilizie (recinzione) n. 1389 del 11 marzo 1983; permesso in sanatoria n. 356/47/1985 del 16 giugno 1984; D.I.A. n. 5541/2015; Segnalazione certificata di agibilità prot. 2120 del 31 marzo 2017; S.C.I.A. prot 8992 del 8 novembre 2019 (installazione recinzione per contenimento animali domestici); per i terreni, come da Certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima; si rimanda alla Relazione del perito Ing. Marco Reffo, da ritenersi qui trascritta;

**Certificazione energetica: non presente**;

**al PREZZO BASE di €uro 266.000,00** (duecentosessantaseimila/00) come da valore di stima e Ordinanza del Giudice Istruttore; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad €uro 199.500,00);**

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., che si svolgerà **telematicamente**, la data del **20 gennaio 2027 alle ore 15.00**;

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 19.01.2027, giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;

**FISSA**

**il 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 Zucchetti Software Giuridico (www.fallcoaste.it) e deve 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 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 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 dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;



Firmato Da: LUCA MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7ef442f48ae74629

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestato al Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie IBAN IT20B0200812100000101965593, UniCredit filiale di Padova via Trieste, indicando la causale del bonifico in *" **posizione 202500543700001** "*; si precisa che la cauzione si riterrà corrisposta solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato presso il conto corrente predetto intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico;

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 DM 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 DM n.32 del 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:

- 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. 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 n.5; 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



Firmato Da: LUCA MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7ef442f48ae74629

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..
Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art.585 ultimo comma cpc (resa ai sensi dell'art.22 D.L.gs. 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 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.560cpc.

**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 resa dell'Ing. Marco Reffo a maggio del 2025 e integrata il 9.01.2025.
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 dell'Arch. Roberta Miotto. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art.40 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, **con oneri 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**



Firmato Da: LUCA MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7ef442f48ae74629

**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 sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e presso i siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com" , "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "www.astegiudiziarie.it" ed anche oppure presso il Professionista Delegato Avv. Michele Luca, con Studio in Padova, via Tommaseo 70, Tel. 0495390219 - email luca.studiolegale@gmail.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, prenotando la visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it).

Padova, 19.10.2026

*Il Professionista Delegato*
Avv. Michele Luca



Firmato Da: LUCA MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7ef442f48ae74629