

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare n. 351/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Segalina
Professionista Delegato: Avv. Silvia Lorenzon

AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Silvia Lorenzon, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 09/10/2024:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare nell'esecuzione R.G. Es. Imm. 351/2023;
- Visto il provvedimento del 10/02/2026 con cui il G.E. ha ordinato la prosecuzione delle operazioni delegate dopo la sospensione delle stesse;
- 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

Ubicazione: Padova (PD) Via dei Borromeo n. 16

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Il compendio si trova in un contesto condominiale ed è costituito da un'unità ad uso ufficio, un vano soffitta e un garage. L'ingresso pedonale (con portineria) si trova in via dei Borromeo, mentre l'accesso carraio, sul retro, in via Calatafimi. L'unità ad uso ufficio è al primo piano del condominio e consta di ingresso, due stanze e un bagno cieco con antibagno, per una sup. comm. lorda di 65 mq. La soffitta/box si trova al quarto piano (sottotetto), lungo il corridoio di accesso comune con le altre soffitte e ha una sup. comm. lorda di 3 mq. Il garage si trova al piano interrato, lungo la corsia di accesso e manovra e una sup. comm. di 13 mq.

Identificazione Catastale

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

Foglio 89, part. 227, sub 55 (ex sez. F, Fg. 5, part. 1291, sub 55), Z.C. 1, piano 1, A/10, cl. 4, cons. 3,5 V, sup. cat. 65 mq, r. 2.413,14

Foglio 89, part. 227, sub 86 (ex sez. F, Fg. 5, part. 1291, sub 86), Z.C. 1, piano 4, C/2, cl. 12, cons. 4 mq, sup. cat. tot. 5 mq, r. euro 45,45



Foglio 89, part. 227, sub 134 (ex sez. F, Fg. 5, part. 1291, sub 134), Z. C. 1, piano S1, C/6, cl. 12, cons. 13 mq, sup. cat. tot. 13 mq, r. euro 187,99

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

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 89, Mappale 227, Qualità Ente Urbano, sup. are 31,60.

Sono altresì compresi i diritti proporzionali sui beni condominiali tali definiti ex art. 1117 c.c. e dai titoli di provenienza.

Confini: Il condominio confina a nord con Via San Fermo e mapp. 1101, ad est con i mapp. 1101, 832 e 830, a sud con i mapp. 834 e 830, e a ovest con Via dei Borromeo. L'unità sub 55 (ufficio) confina a nord con altra unità, ad est con la corte interna, a sud con altra unità, a ovest con il corridoio comune condominiale; l'unità sub 86 (soffitta) confina a nord con altra soffitta, ad est con sottotetto comune non praticabile, a sud con altra soffitta e a ovest con corridoio comune di accesso alle soffitte; l'unità sub 134 (garage) confina a nord con altra unità, a est con corsia di manovra auto, a sud con altra unità, a ovest con parete contro terra (bocca di lupo).

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: L'immobile è da considerarsi regolare dal punto di vista amministrativo. Esso non è però pienamente utilizzabile in quanto il riscaldamento non risulta funzionante a causa del mancato completamento dei lavori da parte del Condominio che hanno interessato l'impianto di riscaldamento centralizzato. Nell'ufficio, vi sono delle tracce a muro dei lavori non completati. Stima dei costi di sistemazione in euro 7.000,00 circa. Si rimanda alla perizia di stima per ogni ulteriore informazione. Vi sono spese condominiali insolute.

Stato dell'immobile: libero da persone ma ancora occupato da cose dell'esecutata. In corso di liberazione dai beni.

Prezzo base: **Euro 154.900,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad Euro 116.175,00)**

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

17/06/2026 alle ore 10:45

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 2.000,00 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 s.p.a. (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 (salva 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 il **10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **TRIBUNALE DI PADOVA**
- alle coordinate bancarie **CAB 12100 - ABI 02008 - CIN B nr. 000101965593 (codice IBAN IT20B0200812100000101965593)** c/o Istituto UNICREDIT BANCA - agenzia di SEDE VIA TRIESTE, 51. Causale: **"POSIZIONE 202300035100001 cauzione"**, con l'avvertenza di rispettare esattamente spazi e caratteri indicati.

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente 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).

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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore **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 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 congruaggio, 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 03.06.2024 redatta dall'Arch. Luigi Pietrogrande, 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. Sarà soggetta ad imposta proporzionale 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, su ordine del Giudice, a spese della Procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario. Il Giudice dell'Esecuzione non potrà disporre la cancellazione della domanda giudiziale per revoca dell'atto di compravendita del 20.04.2015, trascritta a Padova il 19.06.2017 ai nn. 22955-14597. Tuttavia il creditore che ha trascritto la domanda di revocatoria, oltre ad aver promosso un giudizio ed aver ottenuto in primo grado l'ordine di procedere con la cancellazione della stessa da parte del Tribunale di Padova, essendo anche creditore nei confronti dell'esecutata ha in ogni caso rinunciato nell'ambito del procedimento esecutivo n. 351/2023 a far valere gli effetti della revocatoria nei confronti del terzo aggiudicatario.

Si rimanda alla perizia di stima per ogni altra informazione.

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 sottoscritto Professionista Delegato, esclusivamente previo appuntamento (e-mail silvia.lorenzoni@studiorlm.it) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publiconline.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 silvia.lorenzoni@studiorlm.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.

Padova, 3 marzo 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Silvia Lorenzon