



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: N. 98 / 2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Dott. Paolo Imbesi

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Paolo Imbesi, con studio in Padova, Via G. Berchet n. 16, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi sulla scorta dell'ordinanza del 04.11.2025, che ha disposto la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. N. 98/2024 con modalità sincrona telematica;

- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

Esperimento n. 1

del bene immobiliare così descritto

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Piena proprietà

Ubicazione : Comune di Padova, Via Tommaseo n. 8/A

Descrizione: Unità ad uso direzionale al piano primo (uffici). L'unità immobiliare, presenta un controsoffitto di altezza netta di m 2,84 circa per gli uffici e m 2,70 circa per la sala d'attesa, ha esposizione a Nord e Ovest ed è composta da:

- Sala d'attesa e sala mensa di circa mq. 85;
- Ufficio 1 di circa mq. 45;

- Ufficio 2 di circa mq 20;
- Ufficio 3 di circa mq 21;
- Ufficio 4 di circa mq 23;
- Ufficio 5 di circa mq 22;
- Archivio di circa mq 32;
- Ripostiglio (sala server) di circa mq 3;
- Antibagno di circa mq. 5;
- WC di circa mq. 5;
- WC di circa mq 4.

L'unità con destinazione direzionale-uffici ha una superficie utile complessiva di circa mq. 265 corrispondente ad una superficie commerciale di circa mq. 308,00 è in discreto stato di manutenzione con finiture interne ordinarie datate all'epoca di costruzione dell'immobile ma di buona qualità ad eccezione dell'impianto di riscaldamento che è da rifare completamente. Infatti, l'impianto di riscaldamento e condizionamento è da rifare completamente in quanto la centrale termica condominiale alla quale era collegato è stata dismessa per obsolescenza. Il prezzo base a seguire è già al netto dei costi stimati per implementare un nuovo impianto di riscaldamento / raffreddamento.

Descrizione catastale:

DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI

Catasto Fabbricati del Comune di Padova:

FG 66 – particella 327 – sub 67 – A10 classe 3 – consistenza 9 vani – rendita € 5322,09.

REGOLARITA' EDILIZIA:

L'ufficio è urbanisticamente regolare, dall'esame della documentazione agli atti non sono state riscontrate difformità, anche l'accatastamento risulta regolare.

CONFINI APPARTAMENTO : Nord: Affaccio su Via Niccolò Tommaseo, Sud: Vano scale, spazi di manovra e posti auto, Est: Altra unità immobiliare.

Il tutto con la comproprietà delle parti comuni ai sensi degli Artt. 1117 e ss.

Provenienza: il bene è pervenuto agli esecutati, in proprietà per atto di compravendita del Notaio DORIA ROBERTO di Padova repertorio n. 405482 del 29/10/2008 registrato a Padova con nota n. 28605.1/2008 in atti dal 07/11/2008.

Stato dell'immobile: Libero da persone. Attualmente presenti mobili da ufficio.

Notizie ex Art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si fa rinvio alla perizia di stima depositata in data 13.11.2024 dal Geom. Filippo Franceschetti.

VALORE A BASE D'ASTA: € 266.000,00 (duecentosessanta seimila/00) come da stima. SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75 % DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 199.500,00 (centonovantanovemila cinquecento/00); oltre imposte di legge

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 27 maggio 2026 ore 10:00** che si svolgerà telematicamente.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. 32/2015 se, dopo l'invio, la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00 (duemila/00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione per le offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO:

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Asta-Legale.net Spa tramite il cui sito www.astalegale.net gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

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 telematica sito www.astalegale.net e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15, e cioè:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e con allegata fotocopia della carta di identità in corso di validità;
- b) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 DPR 445/2000 afferente allo stato civile dell'offerente 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 (salvo la facoltà del deposito successivo 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 eventuale permesso di soggiorno;
- h) Ove l'offerta sia presentata, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., da un procuratore legale "per persona da nominare", lo stesso è tenuto, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., a dichiarare entro tre giorni dall'incanto e dalla conseguente aggiudicazione, il nome della persona nel cui interesse ha fatto l'offerta, depositando il mandato avente data certa anteriore alla presentazione dell'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore medesimo.
- i) la documentazione attestante il versamento della cauzione, pari o superiore al 10 %, effettuato tramite bonifico bancario intestato a "Astalegale.net Spa" presso BANCA SELLA IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670, specificando nella causale "**Tribunale di Padova- E.I. 98/2024**";

2) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: 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 saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

3) l'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustizia.cert.i 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; 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);

4) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 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 con modalità telematiche, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o 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 personalmente o in via telematica.

Le buste saranno aperte all'udienza 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 istanze 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 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 Custode 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 precedentemente 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. 586c.p.c....

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente e non oltre il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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 meglio descritto nella perizia del Geom. Filippo Franceschetti depositata in data 13/11/2024, da cui risulta che gli immobili vengono venduti 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.

La procedura non presta la garanzia prevista dal DM 22 gennaio 2008 n. 37 (perché trattasi di normativa secondaria non idonea a derogare alle disposizioni di legge); in ogni caso l'offerente è reso edotto che la presentazione dell'offerta o la partecipazione all'incanto costituisce rinuncia alla garanzia prevista dal DM citato, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale onere. 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 sopra citata. 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, 47 e successive disposizioni intervenute, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode-Delegato, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2016, **sono a carico a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario "la metà del compenso 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"**.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

* * * * *

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso il Professionista Delegato alla vendita, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.falcoaste.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.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 nominato anche Custode giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

* * * * *

Professionista Delegato – Custode Giudiziario Dott. Paolo Imbesi, con studio in Padova, Via G. Berchet n. 16; per informazioni telefoniche dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 15:00 - tel. 049.8774844 - e-mail: paolo.imbesi@studioimbesi.it

Padova 22/01/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Paolo Imbesi

