



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 334/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Avv. Paolo Cafuri

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Paolo Cafuri, con studio in Padova, Via Verdi n. 22, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 07/10/2025:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 334/2025
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 2

(a seguito revoca precedente aggiudicazione)

del bene immobiliare, così descritto:

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione: Padova, via Tullio Lombardo n. 18

Qualità: Miniappartamento bilocale con garage in edificio condominiale

Miniappartamento al piano secondo, con accesso dalla scala condominiale, composto da disimpegno-ingresso, soggiorno con angolo cottura con affaccio su terrazzino, camera da letto singola finestrata, bagno finestrato con lavandino, doccia e w.c. Stato di manutenzione e conservazione scarso.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati – Comune di Padova – Foglio 49:

mapp. 200 sub. 12, A/2, cons. vani 2,5, R.C. €. 458,36, via T. Lombardo 18 – P. 3;

mapp. 200 sub. 20, Cat. C/6, cons. mq. 10, R.C. €. 45,45, Via T. Lombardo 18, P.T.

Confini: Confini del lotto (C.T. fg. 49 part. 200): nord-est: part. 197 (lotto edificato di altra proprietà); sud-ovest: part. 204 (lotto edificato di altra proprietà); nord-ovest: part. 196 (lotto edificato di altra proprietà); sud-est: via Tullio Lombardo - Strada pubblica
Confini dell'abitazione (C.T. fg. 49 part. 200 sub 12): nord-est: distacco su corte

comune; sud-ovest: appartamento di altra proprietà e vano scala condominiale; nord-ovest: appartamento di altra proprietà e vano scala condominiale; sud-est: distacco su corte comune.

Confini del garage (C.T. fg. 49 part. 200 sub 20): nord-est: distacco su corte comune; sud-ovest: garage di altra proprietà; nord-ovest: distacco su corte comune, sud-est:

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: immobile regolare

Provenienza: Atto di compravendita, redatto dal notaio Diomede Fatigati di Padova, in data 23.04.2007, rep. n. 55816 racc. n. 19201, trascritto a Padova il 17.05.2007 ai nn. 25431/13841;

Stato dell'immobile: locato con titolo opponibile (scadenza contratto 04.06.2030)

Prezzo base: €. 64.000,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 48.000,00);**

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 **30 settembre 2026** alle ore **16:00**.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita (**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 **€. 1.000,00**

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 **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/12; l'offerta deve essere in bollo. **Il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta; salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle**

procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

All'offerta vanno allegati:

- a) 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);
- b) se il soggetto offerente è minorenni 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- f) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura c/o Unicredit S.p.a., Ag. Via Trieste n. 51, alle coordinate bancarie IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593, indicando come causale **“POSIZIONE 20240033400001”**.

2) 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).

3) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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).

4) 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 personalmente o 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 (termine soggetto alla sospensione feriale), 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..

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 in data 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 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, 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 e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

A norma dell'art. 41, 4° comma, D. Lgs. n. 385/1993, poiché l'immobile è gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 stesso D. Lgs. da Banca Per La Casa S.p.a., l'aggiudicatario o l'assegnatario è tenuto, qualora il creditore interessato ne faccia istanza, a versare direttamente all'istituto erogante – entro il termine fissato – la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, previo accantonamento per le spese di procedura a carico della massa nella misura indicata dal Professionista Delegato, a pena di inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.; all'uopo, l'istituto di credito interessato dovrà far pervenire al Professionista Delegato la propria dichiarazione di credito contenente il dettaglio del capitale, con indicazione delle rate scadute, degli interessi e delle spese, prima della vendita e, comunque, in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo o all'assegnatario il versamento; in mancanza, il saldo integrale sarà eseguito secondo le modalità ordinarie.

In base all'art. 41, 5° comma, stesso D. Lgs., l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

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.

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 Delegato alla vendita oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: immobiliare.it; idealista.it; astelegale.net; asteimmobili.it; portaleaste.com; pubòicomonline.it; falcoaste.it; astegiudiziarie.it; 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 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, 12 giugno 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Cafuri