



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

Esecuzione Immobiliare 249/2021

Giudice Delegato: **Dott.ssa Paola ROSSI**

Professionista Delegato: **Dott. Riccardo BONIVENTO**

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Riccardo Bonivento, con studio in Padova (PD) via Niccolò Tommaseo n. 78/C, tel. 049/87.50.446, fax 049/87.55.173, e-mail segreteria@studiobonivento.it, nominato Custode Giudiziario con provvedimento del 02.09.2021, notificato il 06.09.2021 e Delegato alla vendita con provvedimento del 03.06.2022, notificato in data 06.06.2022, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Rossi,

- Vista l'ordinanza del 03.06.2022 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 249/2021 R.G.;
- Viste le disposizioni integrative del 22.10.2023 in ordine alle modalità di vendita telematica;
- Visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Rossi del 03.02.2026;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

I ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO: Piena ed intera proprietà

UBICAZIONE: Padova, località Mortise (PD), via Carlo Bergamini n. 4

DESCRIZIONE: Edificio costituito da ampio magazzino (al piano seminterrato, primo e secondo con pensilina di carico, di circa mq. 407 di superficie lorda a piano, superficie commerciale totale al lordo dei muri esterni mq. 1520), appartamento destinato ad abitazione civile al piano primo con accesso autonomo, formato da 6 vani (superficie commerciale al lordo dei muri esterni mq. 108) e cortile esclusivo per superficie utile di mq. 1251.

Catasto Fabbricati del Comune di Padova

Foglio 55, particella 972, sub 1, cat. C/2 (magazzino/deposito) cl. 4, consistenza mq. 1342, sup. cat. totale mq. 1469, rendita € 3.396,12, piano S1-T-1;

Foglio 55, particella 972, sub 2, cat. A/2 (abitazione civile) cl. 1, consistenza vani 6, sup. cat. totale mq. 94 (superficie esclusa area scoperta 91 mq.), rendita € 681,72, piano T-1;

L'edificio risulta costruito sul terreno censito al Catasto terreni dello stesso Comune al foglio 55, particella n. 972, ente urbano di are 16,58.

CONFINI

Il terreno su cui è eretto l'edificio confina a nord-est con la strada pubblica via Bergamini

NOTIZIE EX ART. 173-QUATER DISP. ATT. C.P.C.:

L'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico catastale come dettagliatamente indicato nella perizia di stima cui si rimanda, il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale è stato stimato in € 6.000,00 (seimila/00).

Si fa presente che l'accesso carrabile ad ovest insiste per circa ¼ della sua dimensione in lunghezza sul mappale n. 972 di proprietà del compendio pignorato e per circa ¾ della sua dimensione in lunghezza sul mappale n. 1304 di altra proprietà; pertanto il cancello carrabile ad ovest non è tutto sul terreno di pertinenza del fabbricato pignorato ma in parte sul terreno di proprietà dei confinanti.

Si rimanda, in ogni caso, al contenuto della perizia di stima dell'ing. Silvia Castiello del 10.02.2022 e delle successive integrazioni peritali del 02.11.2023, 15.11.2024 e 04.01.2026.

STATO DELL'IMMOBILE: Libero

PREZZO DI VENDITA: Euro **383.000,00** (trecentottantatremila/00);

OFFERTA MINIMA: Euro **287.250,00** (duecentottantasettemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base

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

8.7.2026 alle ore 10.00

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 (duemila/00) per il Lotto Unico

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 DM 32/15.
- 2) **All'offerta vanno obbligatoriamente 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 art. 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 di 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 di 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 di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché certificato o visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale 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 il soggetto 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 IBAN: IT20B0200812100000101965593 c/o Istituto UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI - agenzia di PADOVA - VIA TRIESTE, 51;
 - al fine del corretto accredito dei bonifici in entrata nel conto corrente sopra indicato (Tribun Web), si rappresenta che è necessario procedere come segue

(diversamente i bonifici verranno rifiutati):

- occorre scrivere la parola POSIZIONE con carattere maiuscolo
- aggiungere uno spazio
- inserire un campo numerico di 4 cifre che identifica l'anno (2021)
- inserire un campo numerico di 6 cifre che identifica l'esecuzione (000249)
- inserire un campo numerico di 5 cifre che identifica il lotto (00001)
- infine, digitando uno spazio, si può inserire al termine della predetta stringa un testo libero
- Esempio: POSIZIONE 202100024900001 deposito cauzionale

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 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 determina 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 D.M. 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 il giorno e all'ora fissate alla presenza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad una 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 accompagna la cauzione di maggior 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 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 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 dell'ing. Silvia Castiello in data 10.02.2022 ed integrazioni del 02.11.2023, 15.11.2024 e 4.1.2026 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 e successive integrazioni. 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 è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da società e sarà soggetta ad imposta ipotecaria e catastale come per Legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario come per Legge.

* * *

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.

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 Custode Delegato, esclusivamente previo appuntamento, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> .

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it).

Si fa presente che è possibile accedere ai siti 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 all'immobile posto in vendita.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Delegato dott. Riccardo Bonivento, con studio in Padova (PD) via Niccolò Tommaseo n. 78/C, tel. 049/87.50.446, fax 049/87.55.173, e-mail segreteria@studiobonivento.it.

Padova, 13.03.2026

Il Delegato
Dott. Riccardo Bonivento