

# TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: 175/2018 R.G.**



Giudice dell'Esecuzione: Dott. G.G. Amenduni

Professionista Delegato: Dott. Stefano Balsano

## AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Stefano Balsano, nominato Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. G.G. Amenduni con provvedimento datato 17.12.2025

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 175/2018 RG. Es. Imm.

- 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 Ponte San Nicolò (PD), località Roncaglia, via Guido Rossa n. 5/D.

**Descrizione:** Intera piena proprietà di un appartamento al piano terra, un annesso garage al piano primo sottostrada, un posto auto scoperto e due cortili in proprietà esclusiva per complessivi mq 105 commerciali. L'appartamento è composto da soggiorno cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni di cui uno finestrato.

#### **Descrizione catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Ponte San Nicolò, foglio 1, particella 399:

- sub 9, graffata alla particella sub 39 (appartamento) - categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie catastale 95 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita euro 582,31, indirizzo via Guido Rossa n.5D Interno1, Piano T.

- sub 100, (posto auto) categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 24,84, indirizzo via Guido Rossa n.5/A – 5/E Piano T.

- sub 59, (parcheeggio) categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita euro 43,18, indirizzo via Guido Rossa n.5/D Piano S1.

L'area su cui è edificato il complesso immobiliare è identificata al catasto terreni del comune di Ponte San Nicolò al foglio 1, particella 399 qualità ente urbano, superficie 7.512 mq.

#### **Variazioni catastali.**

Deriva da: per edificazione su area urbana del 01/08/2000 protocollo n.72483 in atti dal 1/8/2000 edificazione su area urbana (n2834.1/2000) derivante da foglio 1 particella 399 del catasto terreni.

#### **Confini.**

Appartamento: sub 9 graffato 39 confina a nord con sub 8/38 e 141; a sud con i sub 143, 263, 264, 205, a est con sub 141, 10/40, a ovest con i sub 143, 100 e 101.

Garage interrato: nord con sub 139, sud con sub con terrapieno, ovest con sub 58, a ovest con sub 60.

Posto auto scoperto: nord con sub 100, sud con sub 101, est con sub 9/39 a ovest con sub 143.

#### **Regolarità edilizia del lotto.**

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato eretto con la concessione edilizia del 17/02/1999 Reg. n.15/1999 e successiva variante del 30/11/2000 n.132. Il 23/06/2010 è stato rilasciato il certificato di agibilità all'edificio condominiale.

Lo stato di fatto degli immobili corrisponde all'ultimo stato autorizzato.

**Occupazione:** occupato dal debitore.

**PREZZO BASE di € 123.000,00 (centoventitremila/00); SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 92.250,00).**

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 **29 luglio 2026 alle ore 15:00** 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 € 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
  - h) la documentazione attestante il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura nel seguente conto intestato a "ASTALEGALE.NET SPA" coordinate bancarie IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 c/o Banca Sella S.p.a. / Succ. Telematiche P.zza Gaudenzio Sella 1,

13900 Biella BI, Causale: CAUZIONE E.I. 175/2018 R.G. Tribunale di Padova; saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, 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 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 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 e i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 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 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..

### **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 18.09.2025 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.

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 Delegato, Dott. Stefano Balsano in Padova, Via Longhin n.


103 Tel. 049/8774488 – 049 8774481 – Fax 049/8786738 – indirizzo mail sbalsa@libero.it  
oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web “immobiliare.it”, “idealista.it”,  
“astalegale.net”, “asteimmobili.it”, “portaleaste.com”, “publicomonline.it”, “fallcoaste.it”,  
“astegiudiziarie.it” “asteannunci.it” e “www.pvpgiustizia.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](http://www.tribunale.padova.it) .

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio im-  
mobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in  
vendita.

Padova, 17 aprile 2026

*Il Professionista Delegato*

  
Dott. Stefano Balsano  
**TRIBUNALE di PADOVA**  
*Il Custode Giudiziario*  
Dott. STEFANO BALSANO  
Via Longhin, 103 - 35129 PADOVA  
Tel. 049.8774488 - Fax 049.8786738  
E-mail: sbalsa@libero.it

