



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 121/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Avv. Cristiana Stefanelli

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Cristiana Stefanelli, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Pasqualetto con ordinanza del 04/03/2026:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 121/2024,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO n.1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: sito in Padova, al civico 72/A del Viale dell'industria.

Qualità: Trattasi di unità immobiliare con destinazione censuaria e comunale ufficio.

Descrizione: L'unità immobiliare, come rinvenibile in censo e al lordo delle difformità rilevate risulta composta da: ingresso di circa arrotondati mq. 18,50, archivio di circa arrotondati mq. 20,50, c.t. di circa arrotondati mq. 5,00, antibagno di circa arrotondati mq. 7,00, wc di circa arrotondati mq. 3,00, wc di circa arrotondati mq. 1,50, ufficio di circa arrotondati mq. 21,00, ufficio di circa arrotondati mq. 38,00, ufficio di circa arrotondati mq. 31,50, per complessivi netti arrotondati circa 146,00 mq oltre alle parti comuni con altri beni.

Descrizione catastale: 1) Nceu, PADOVA(PD) VIALE DELL' INDUSTRIA Piano 1, foglio 96, mappale 11, sub 7, Zona 2 Cat.A/10, Classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 3.269,17; insistente su particella così censita al catasto terreni:

- Nct, PADOVA (PD), foglio 96, mappale 11, Ente Urbano di 5.019 mq censuari. Formano parte della stima e pertanto del trasferimento ancorché non esplicitamente pignorati (dal titolo di provenienza) la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo ivi compresa l'inerente ed inscindibile quota delle parti e degli spazi comuni condominiali ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C. ed in particolare dei:

- Nceu, PADOVA(PD) VIALE DELL' INDUSTRIA Piano T, foglio 96, mappale 11, sub 4 bene comune non censibile (cortile comune ai sub. 5, 7 e 17);

- Nceu, PADOVA(PD) VIALE DELL' INDUSTRIA Piano T, foglio 96, mappale 11, sub 6 bene comune non censibile (scale comuni ai sub 7 e 17);

- Nceu, PADOVA(PD) VIALE DELL' INDUSTRIA Piano T, foglio 96, mappale 11, sub 9 bene comune non censibile (cavedio comune ai sub 3, 5, 7 e 13);

Confini:L'intero fabbricato confina (in giro orario da nord) con: viabilità comunale (Viale dell'Industria), particelle 13, 71 e 15, ex canale tombato. L'unità sub 7 confina (in giro orario da nord) con: affaccio su cortile sub 4, sub 3, sub 9, sub 3, sub 17, affaccio su cortile sub 4.

Regolarità edilizia: Non conformità interne con costi indicativi di conformazione e/o ripristino per euro 15.000,00 circa, come meglio indicato nella perizia di stima dell'arch. Fontana Fontana del 09.11.2025 a cui si rimanda.

Occupazione: Parzialmente occupato con contratto opponibile e canone da considerarsi non vile.

PREZZO BASE di €. 105.000,00 (centocinquemila/00) come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €. 78.750,00);**

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 22 dicembre 2026 alle ore 11.00 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.astetelematiche.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 e del codice fiscale 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 del Giudice Tutelare;

e) 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;

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 effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN: **IT 93 B 03268 22300 052849400440 c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. Intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** specificando nel campo beneficiario "Tribunale di Padova" e nella causale "CAUZIONE EI 121/2024 R.G. - Tribunale di Padova".

Si precisa che la cauzione si riterrà versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul suindicato conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta (**con l'avvertenza che 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 nel 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 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).

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.

Disciplina della vendita

1) 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 della vendita, www.astetelematiche.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 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.

2) 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 accompagna 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).

3) 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 nel conto corrente intestato alla procedura con il seguente IBAN: IT20B0200812100000101965593, c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Padova, via Trieste,. 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.

4) In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

5) 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..

6) 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 dell'arch. Fabrizio Fontana in data 09.11.2025 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 della Delegata **Avv. Cristiana Stefanelli** in Padova (tel. 049.651166 o 049.8753485, cristiana.stefanelli@studiozabarella.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita:

“www.immobiliare.it”,

“www.idealista.it”,

“www.astalegale.net”,

**“www.asteimmobili.it”, “www.portaleaste.com”, “www.publiconline.it”,
“www.fallcoaste.it”, “www.astegiudiziarie.it” e “www.asteannuci.it” .**

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale-padova.giustizia.it .

La Professionista Delegata è stato altresì nominata Custode Giudiziaria del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con la medesima la visita agli immobili posti in vendita tramite l'indirizzo di posta elettronica cristiana.stefanelli@studiozabarella.it specificando il numero dell'esecuzione immobiliare, oppure tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it> .

Padova 31.07.2026,

La Professionista Delegata

Avv. Cristiana Stefanelli