



TRIBUNALE DI PADOVA Esecuzione immobiliare n. 363/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto
Professionista Delegato: Avv. Silvia Lorenzon

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Silvia Lorenzon, 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 18 novembre 2025

- Vista l'ordinanza dell'8 ottobre 2024 con la quale era stata ordinata la vendita del lotto 1 oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 363/2021;
- Vista la decadenza dell'aggiudicatario del primo esperimento d'asta;
- Visto il provvedimento del 5 settembre 2025 con cui il G.E. ordinava il deposito di un nuovo elaborato peritale in sostituzione dei precedenti del 30 novembre 2022 e del 5 settembre 2023;
- Vista la nuova perizia dell'esperto stimatore del 20 ottobre 2025, anche con aggiornamento dei valori delle unità immobiliari;
- Vista la successiva ordinanza del 18 novembre 2025 con la quale è stata ordinata la vendita dei lotti 1, 2 e 3 oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 363/2021, nella consistenza indicata nella perizia del 20 ottobre 2025;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA - ESPERIMENTO 3 (con valore aggiornato)

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO 1

Ubicazione: Abano Terme (PD) Via G.B. Moroni n. 26

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Unità commerciale di circa mq 274,00 di sup. comm., posta al piano terra sul lato sudest del compendio immobiliare di Via Moroni n. 26, alla quale si accede attraverso una scala ad uso esclusivo dall'area esterna che prospetta su Via Moroni. Il locale è



suddiviso internamente in varie aree utilizzate a bar, sale da pranzo, cucina con forno e zona servizi igienici. Salita la scala, dopo il cancello carraio, sulla sinistra dell'entrata che porta al bar si accede ad un ampio terrazzo (circa mq 108) protetto da balaustre sul quale si affacciano le aperture delle sale interne. Si veda la perizia e le foto allegate al presente avviso per una più precisa descrizione dei luoghi.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 17, mappale 739, sub 7, piano T, C/1, z.c. 1, cl. 6, cons. mq 191, sup. tot. mq 209, r. 4.379,76

Foglio 17, mappale 739, sub 5 B.C.N.C (cortile C.T.)

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 17, Mappale 739, Ente Urbano, superficie ha 00, superficie are 14, superficie ca 70

Confini: L'unità commerciale (lotto 1) confina a nord con area esterna su via Moroni, a ovest con sub 6, a sud ed est con prospetto su scoperto area esterna.

L'intero compendio (comprendivo dei 3 lotti) confina con via G.B. Moroni a nord, via Palma il Giovane a ovest e con lo scolo consortile denominato Rio Caldo a est.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: Le planimetrie catastali e lo stato di fatto del fabbricato messi a confronto con il sopralluogo sono coincidenti nella forometria. L'impianto elettrico è a norma. L'area esterna che circonda sui quattro lati tutto l'edificio di Via G.B. Moroni, che è individuata quale sub. 5 - inclusa la centrale termica con accesso esterno sul lato sud (mq 7,80) - costituisce area comune (b.c.n.c.) delle unità del compendio (con valore commerciale incluso nella valutazione dei tre lotti) e solo di fatto utilizzata come cortile/posteggio delle singole unità. Sul lato nord ed est l'area comune sub 5 era infatti adibita a parcheggio ad uso esclusivo dell'attività commerciale con accesso da Via G.B. Moroni e nella planimetria esterna del progetto originale era previsto un parcheggio per 7 posti auto sul lato nord con ampio cancello carraio e altri 5 sul lato est con relativi spazi di manovra (al sopralluogo tuttavia i suddetti posti auto non erano evidenziati in loco). In ogni caso, si rimanda per ogni maggior descrizione alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: L'attività commerciale gestita dall'esecutata è stata chiusa ma l'unità è ancora occupata dai beni della stessa (che non sono oggetto di vendita). In corso la liberazione su ordine del G.E.

Prezzo base: **Euro 233.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 174.750,00 per il Lotto 1)**

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

18/12/2026 alle ore 10:45

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 per il LOTTO 1

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 **Gruppo Edicom s.p.a. (www.garavirtuale.it)** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n.32/12;

2) All'offerta vanno 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 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);
- 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 d'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 d'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 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;
- 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 l'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 **CAB 12100 - ABI 02008 - CIN B nr. 000101965593 (codice IBAN IT20B0200812100000101965593)** c/o Istituto UNICREDIT BANCA - agenzia di SEDE VIA TRIESTE, 51, indicando la seguente causale: **"POSIZIONE 202100036300001 cauzione"**
(con l'avvertenza di rispettare esattamente spazi e caratteri indicati al fine del buon esito del versamento).

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente 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 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 offertaapvp.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'invalidità 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.garavirtuale.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 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 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 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 del 20 ottobre 2025 redatta dall'Arch. Maria Toninello, 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 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 non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

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 sottoscritto Professionista Delegato, esclusivamente previo appuntamento (e-mail silvia.lorenzoni@studiorlm.it) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publiconline.it - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it - www.astegiudiziarie.it**

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) o mediante richiesta all'indirizzo silvia.lorenzoni@studiorlm.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.

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, 29/07/2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Silvia Lorenzon

