



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 106/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Avv. Michele Luca

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Michele Luca, già Custode del bene pignorato, nominato Professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Paola Rossi con Ordinanza del 2.12.2025:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 106/2025;
- 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: Mestrino (PD), frazione di Arlesega, via Mestrina n.19;

Descrizione: appartamento al piano primo composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, scala interna, al piano secondo soffitta openspace con bagno e ampia terrazza; accesso all'immobile dal piano terra condiviso con altra unità, vano scala.

Identificativi catastali,

Catasto Fabbricati: Comune di Mestrino,

-Foglio 8, Part. 124, Sub. 22, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 103 mq, R.c. € 406,71;

fa parte del bene la quota di comproprietà sull'area di pertinenza condominiale e su tutte le altre parti comuni del fabbricato a norma degli artt. 1117 e seguenti del C.C., ivi compreso il sub. 17 - B.C.N.C. (ingresso comune ai subalterni nn. 3 e 22) e il sub.24 - B.C.N.C. (cortile comune a tutti i subalterni);

Confini immobile: l'unità immobiliare confina a Nord con altra unità residenziale, ad Est spazio libero

corte comune ed altra unità residenziale, a Sud spazio libero e corti esclusive delle altre unità residenziali, ad Ovest spazio libero e altra proprietà;

Stato dell'immobile: libero;

Regolarità edilizia/Notizie ex art. 173 quater disp.att. Cpc relativamente al fabbricato del quale è parte l'unità sopra identificata: edificato ante 1967; Concessione Edilizia n.72/01 del 08/03/2002; PerMESSO di Costruire con variante in sanatoria n.18/2006 del 23/01/2007 (istanza presentata in data 06/04/2006 prot. n.5572, ai sensi della legge 15/12/2004 n.308); Concessione idraulica n.41 del 19/03/2007, prot. n.158698 rilasciata dal Genio Civile di Padova; Agibilità rilasciata dal Comune di Mestrino in data 30/04/2007 prot. n.6467/06; SCIA in sanatoria n.40/2017 del 03/05/2017 prot. n. 5939 del 25/05/2017 con parere favorevole alla compatibilità paesaggistica rilasciato in data 26/05/2017 n.1/2017; per l'unità immobiliare oggetto di vendita, si segnala la diffornità rispetto a quanto autorizzato al piano soffitta, ove è presente un bagno in luogo di un vano soffitta di cui alla planimetria, è necessaria pratica in sanatoria (Scia art.36bis Dpr 380/01), come evidenziato nella Relazione di stima a firma del perito, Geom. Giorgio Salvalajo, cui si rimanda per ulteriori dettagli;

Certificazione energetica: D;

al PREZZO BASE di €uro 82.000,00 (ottantaduemila/00) come da Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad €uro 61.500,00);**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., che si svolgerà **telematicamente**, la data del **27 marzo 2026 alle ore 16.00**;

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 26.03.2026, giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;

FISSA

il 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 Aste Giudiziarie Inlinea Spa (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 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 (salvo 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 dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - h) la documentazione attestante il versamento della cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestato al Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie IBAN IT20B0200812100000101965593, UniCredit filiale di Padova via Trieste, indicando la causale del bonifico in *"posizione 202500010600001"*; si precisa che la cauzione si riterrà corrisposta solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato presso il conto corrente predetto intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta, 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@giustiziacer.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.

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..

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art.585 ultimo comma cpc (resa ai sensi dell'art.22 D.L.gs. 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 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.560cpc.

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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritto nella perizia di stima resa dal Geom. Giorgio Salvalajo in data 13.10.2025, dalla quale risultano anche difformità edilizie e catastali dell'immobile.

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 dell'Arch. Roberta Miotto. 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.

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, **con oneri 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e presso i siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "www.astegiudiziarie.it" ed anche oppure presso il Professionista Delegato Avv. Michele Luca, con Studio in Padova, via Tommaseo 70, Tel. 0495390219 - email luca.studiolegale@gmail.com.

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, prenotando la visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it).

Padova, 24.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Luca