TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: **72/2025 R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Professionista Delegato: **Dott. Luca Pieretti**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dott. Luca Pieretti, nominato Custode giudiziario e Professionista Delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.,

- vista l'ordinanza in data 24/03/2026 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA IN SECONDO ESPERIMENTO

dei beni immobili descritti come

LOTTO UNICO

Ubicazione: Comune di Padova (PD), via Venezia n. 59-61 piano 2.

Descrizione: unità commerciale al piano secondo del complesso denominato "Centro Giotto". Il locale presenta una forma irregolare e sviluppa una superficie lorda di circa 1.205 mq con tre ampi spazi a vetrina. L'esercizio commerciale dispone oltre agli ingressi/uscite principali (nr. 2) di 4 aperture di sicurezza verso le principali vie di fuga.

Diritto venduto e descrizione catastale:

Proprietà per l'intero

Firmato Da: LUCA PIERETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1753f7f

Comune di Padova (PD), Catasto Fabbricati, via Venezia, Foglio 75, particella 25, sub. 101, categoria C/1, classe 2, consistenza 1.160 mq, superficie catastale totale mq. 1.205, piano 2, rendita Euro 59.789,18.

Nel presente trasferimento sono ricomprese le quote proporzionali dei beni comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del codice civile, compreso il bene di cui alla particella 25 sub. 74 (bene di utilità comune a svariati subalterni interni al complesso immobiliare, privo di valore commerciale secondo la perizia del perito stimatore).

Si precisa che la suddetta particella 25/101 deriva dalla soppressione della originaria particella ceu - sez. D - fgl 5 - pla 518 - sub. 101 per allineamento mappe, giusta variazione del 17/02/2014 pratica n. PD0028058 in atti dal 17/02/2014 – bonifica identificativo catastale (n. 23248.1/2014).

Confini:

Rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, **il sub 101 del piano secondo** risulta individuato dai seguenti confini catastali:

− a nord vuoto su area esterna condominiale;

− ad ovest vuoto su area esterna condominiale e con sub 2 (Bene comune non censibile);

− a sud con sub 2 (Bene comune non censibile);

− ad est con sub 2 (Bene comune non censibile) e con sub 93 (negozio / bottega).

Stato dell'immobile: libero da persone. E' stato già emesso l'ordine di liberazione.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la consulenza tecnica estimativa e relativi allegati ed integrazioni del CTU arch. Mauro Bassini, da cui risulta in particolare:

- la Concessione Edilizia n. 132/83 del 14/12/1983, prot. n. 6964/83 e successiva Variante n. 6964 del 13/11/1984;

Firmato Da: LUCA PIERETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1753f7f

- la Concessione Edilizia n. 913/86 del 06/08/1987 e successive Varianti del 12/02/1988, 15/03/1988, 14/03/1989, 05/09/1989 e 06/10/1989, alle quali sono seguite autorizzazioni per agibilità in data 7/10/1989 n. 190/89 e in data 12/02/1990 n. 385/89;

-che in data 29/09/1995 è stata presentata D.I.A. n. 1677/95 per opere interne con abbattimento della parete di separazione;

- che in data 21/04/2000 è stata presentata D.I.A. per modifiche nella distribuzione delle pareti interne n. 2060/00;

- che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno della ZTO D3 polifunzionale della ricerca e dell'innovazione regolamentata dall'art. 27 delle NTO e nel parco commerciale articolo 29 NTO;

- la presenza di alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto e in quella catastale costituite da pareti in cartongesso di varia conformazione, altezza e dimensione, nonché dalla presenza di strutture divisorie e rivestimenti di natura fissa applicati lungo le pareti perimetrali, che vanno qualificati come opere edilizie interne. In quanto tali, la loro realizzazione risulterebbe soggetta a preventiva autorizzazione edilizia, mancante nella fattispecie. Pertanto, il CTU ne prevede la completa rimozione il cui costo (comprensivo del ripristino della pavimentazione) viene quantificato in complessivi Euro 110.000,00;

- che nell'atto di provenienza del 3/09/2020, n. 47654 di Rep. Notaio Spina di Padova, registrato e trascritto a Padova il 10/09/2020 ai nn. 30042/19493, viene espressamente menzionato il Consorzio dei Commercianti del Centro Commerciale di Padova, via Venezia 61, il cui Statuto prevede che "*tutti gli imprenditori aventi un esercizio commerciale o comunque un'attività nel Centro Giotto di Padova, siano essi persone fisiche o giuridiche, sono obbligati a partecipare al Consorzio, siano essi proprietari di porzioni immobiliari del Centro ovvero semplici conduttori*

Firmato Da: LUCA PIERETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1753f7f

a qualsiasi titolo, delle porzioni stesse. Essi manterranno sempre obbligatoriamente, le loro qualità di Consorziato, per tutto il tempo in cui eserciteranno attività nel Centro;

- che di conseguenza si distinguono gli oneri di natura condominiale dagli oneri di natura consortile (cfr. pagina 24 della perizia);

- che con assemblea ordinaria del 19/04/2024 è stato approvato un "intervento completo + restyling facciata esterna" per il valore complessivo di Euro 8.095.590,00. L'importo di competenza dell'unità in vendita è stato suddiviso in nove rate pari ad Euro 82.781,91, di cui due già scadute e non pagate al momento della redazione della perizia;

- che pur essendo il bene attualmente inutilizzato, risulta registrato in data 15/11/2024 al n. 000817 – serie 3 X presso l'Agenzia delle Entrate di Barletta, un contratto di comodato di immobile commerciale a titolo gratuito, avente la durata di anni otto con decorrenza dal 12/11/2024 e scadenza l'11/11/2032.

Prezzo base d'asta: €. 576.000,00 (cinquecentosettantaseimila/00), come ridotto a seguito di precedente esperimento infruttuoso. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad €. 432.000,00 – quattrocentotrentaduemila/00)**;

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **€. 2.000,00 (duemila/00)**;

FISSA

la data del **27 gennaio 2027 alle ore 11:30** per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti, che si svolgerà telematicamente, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà**

Firmato Da: LUCA PIERETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1753f7f

generata entro le ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

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 spa (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 in nome e per conto del primo, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, oltre ai documenti di cui alla lettera a) con riferimento al legale rappresentante, anche certificato o visura del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano tali 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 copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo pari ad *almeno* il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "*Tribunale di Padova – E.I. 72/2025*" sul conto della procedura acceso presso la filiale Unicredit spa di via Trieste a Padova, alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: **IT 20 B 02008 12100 000101965593.**

In alternativa, ove possibile, il bonifico potrà essere corrisposto sul conto del gestore della vendita telematica. Inoltre, il bonifico dovrà contenere la causale "POSIZIONE 202500007200001 cauzione – E.I. 72/2025".

Firmato Da: LUCA PIERETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1753f7f

Si precisa 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 sul conto della procedura o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica, 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 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.
In caso di mancata presenza dell'offerente e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri più avanti indicati; 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.

Firmato Da: LUCA PIERETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1753f7f

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 ad 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.B. 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..

L'aggiudicatario, nell'ipotesi in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare a quest'ultimo apposita richiesta 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 comma 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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima e relativi allegati ed integrazioni dell'arch. Mauro Bassini, che qui si intende richiamata *in toto*.
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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di

Firmato Da: LUCA PIERETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1753f7f

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 degli eventuali terreni, 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 sopra citata.
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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Si precisa che – in forza del DM 15/10/2015 n. 227 - sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella testé indicata.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Professionista 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.

****

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate sui siti internet indicati nell'ordinanza di vendita e nello specifico: "*immobiliare.it*", "*idealista.it*", "*astalegale.net*", "*asteimmobili.it*", "*portaleaste.com*", "*publicomonline.it*", "*fallcoaste.it*", *"asteannunci.it" ed "astegiudiziarie.it"* oppure presso il Professionista Delegato dott. Luca Pieretti, con studio in Padova, Galleria Trieste n. 5, telefono: 049-8592764 oppure 049-8774383, indirizzo di posta elettronica: segreteria@lucapieretti.it oppure vg.professionistidelegati@gmail.com, nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".
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 richiedere allo stesso un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 19 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Luca Pieretti

Firmato Da: LUCA PIERETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1753f7f