TRIBUNALE DI PADOVA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Esecuzione Immobiliare n.78\2026

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Delegato: avv.Mattia Gasparin

* * *

Il sottoscritto Avv.Mattia Gasparin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis, dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 11-11-2026 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 78\2026

Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

Della piena proprietà dei beni immobiliari, così descritti:

UBICAZIONE: Comune di Tribano (PD), Via Giacomo Matteotti, 12.

QUALITA': abitazione con due autorimesse e corte esclusiva.

COMPOSIZIONE: abitazione composta da n. 9 vani principali (piano terra: n. 1 cucina estiva, n. 2 camere, n. 1 tinello; piano primo: n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 3 camere) e da n. 12 vani accessori (piano terra: n.1 ingresso, n. 1 servizio igienico, n. 2 disimpegni, n. 1 ripostiglio, n. 1 centrale termica, n. 1 portico; piano primo: n. 1 ingresso, n. 1 servizio igienico, n. 1 corridoio, n. 1 veranda, n.1 poggiolo). Superficie commerciale ragguagliata mq. 276,57 - piani terra e primo. Autorimessa con ripostiglio, sub. 5: superficie commerciale mq. 31,61 - piano terra Autorimessa con ripostiglio, sub. 6: superficie commerciale mq. 21,39 - piano terra.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Tribano

Foglio 7 mappale 2653 sub.4 Cat.A/2 classe 2 12,5 vani rendita 1.194,31 €

Foglio 7 mappale 2653 sub.5 Cat.C/6 classe 2 29 mq rendita 40,44 €

Foglio 7 mappale 2653 sub.6 Cat.C/6 classe 2 20 mq rendita 27,89 €

Foglio 7 mappale 2653 sub.3 bcnc

Catasto TerreniComune di Tribano

Foglio 7 mappale 2653 Ente Urbano are 6.40

Prezzo di vendita: € 168.000,00 (centosessantaottomila); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base, offerta minima

pari ad € 126.000,00 (centoventiseimila).
Rilancio Minimo : 1.000,00
Deposito Cauzionale 10%

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti, che si svolgerà telematicamente, la data del 18 Marzo 2027 ore 14.30.
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;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE TELEMATICHE:

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** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.
2) Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di deposito cauzionale risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico;
   l'offerta da qualificarsi come "irrevocabile":
   - se il soggetto offerente è persona fisica, l'offerta dovrà indicare il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e alla stessa dovranno essere allegati codice fiscale e documento di identità. Con riguardo allo stato civile ed al regime patrimoniale dovrà essere allegata specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
   - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
   - se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno inoltre essere allegate le copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
   - se l'offerente è un ente collettivo, l'offerta dovrà indicare ragione sociale e sede legale dell'ente e alla stessa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nonché visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale risultino i poteri (eventual-

mente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dovrà altresì dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo;
- 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

3) l'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta nonché il numero della procedura e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare tutte le condizioni indicate nel presente bando;
- la documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale di Padova acceso presso Unicredit S.p.A. il cui IBAN è IT 20 B 02008 12100 000101965593 avendo cura di inserire la seguente causale "POSIZIONE 202600007800001 Cauzione" ;
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata b) 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).

• 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 segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.
- Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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.spazioaste.it secondo quanto disposto dall'art.16 del DM 32\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 paragrafo; 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 ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione.

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 il termine, non prorogabile ma soggetto alla sospensione feriale dei termini, di 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 presenza di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento, 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..

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al custode delegato entro 30 (trenta) 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, comma 6, c.p.c..

In difetto di tale istanza l'aggiudicatario conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli articoli 605 e seg.ti 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

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 geom.Giuseppe Polignano del 7-10-2026, 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 urbanistico-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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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.

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.

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 dell'avv.Mattia Gasparin in Padova Via del Risorgimento 36 che, a tal fine, potrà essere contattato al numero di telefono 3292142255 ovvero tramite mail all'indirizzo info@mattiagasparin.it, nonché sui siti www.idealista.it, www.immobiliare.it, www.astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, publicomline.it, fallcoaste.it e asteannunci.it e astegiudiziarie.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 previa obbligatoria prenotazione tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ove l'avviso di vendita verrà pure pubblicato.

Padova 20 Novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv.Mattia Gasparin