



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: R.G. 95/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Giacomo Scalabrin

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto avv. Giacomo Scalabrin, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 – bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 12/05/2025:

- vista l'ordinanza di delega del 17/12/2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. 95/2025 Es. Imm.
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 2

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

Ubicazione:

Comune di Padova (PD), via Venezia 59-61 (Centro Commerciale Giotto).

Qualità:

Negoziò al primo piano – superficie catastale mq 59 ca.



Composizione e descrizione:

Si tratta di un negozio mono-locale al primo piano del Centro Commerciale GIOTTO, struttura notissima e molto frequentata nella zona di piazzale Stanga a Padova.

Il negozio si trova nella zona Nord-Ovest del primo piano con un'unica vetrina tripartita affacciata verso Sud sulla piazzetta interna (accessibile dal piano Terra grazie ad ascensori e scale mobili).

La sagoma del locale, di forma abbastanza regolare, corrisponde alla planimetria catastale ed a quella dell'ultima variante concessionata, con una superficie lorda di 59 mq ca.

Il negozio non affaccia direttamente sull'esterno e non ha finestre od altre aperture verso l'esterno perché confina ad Est con un altro negozio e lungo i lati Nord-Ovest del negozio stesso si sviluppa un corridoio di servizio (uscite di emergenza e canalizzazioni sospese di acqua ed aria).

L'ingresso avviene attraverso una porta a due ante nella parte centrale della vetrina, che ha telai in alluminio anodizzato verniciato e vetrocamera semplice.

Le pareti perimetrali sono in blocchi di cemento (spessore 20 cm ca.), tinteggiate all'esterno, mentre, come visibile dalle foto allegate, le pareti interne sono ancora rivestite da semplici pannellature di legno; solo in alcuni punti è possibile rilevare la struttura muraria originale, che appare semplicemente tinteggiata.

L'impianto elettrico appare di normale realizzazione ma non è stata reperita nessuna certificazione; non esiste impianto idrico.

Nella controsoffittatura di notevole spessore (60-80 cm) sono alloggiati:

1. Gli apparati di illuminazione del locale (faretti e griglie metalliche con normali tubi al neon);



2. Le griglie di immissione e di recupero dell'aria (calda in inverno e fresca in estate) fornita dall'impianto di ventilazione del Centro Giotto;
3. I dispositivi dell'impianto anti-incendio (rilevatori di fumo e sprinkler);
4. Altre griglie di immissione di aria convogliata, ma non è risultato possibile rilevare altre caratteristiche dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento del locale;

Oltre alla precedentemente citata fornitura di aria climatizzata, infatti, il Centro Giotto fornisce anche ad ogni negozio l'allacciamento a:

1. Due tubazioni (andata e ritorno) di acqua calda (riscaldamento invernale);
2. Due tubazioni (andata e ritorno) di acqua fredda (raffrescamento estivo);

alle quali ogni negozio collega il proprio impianto, che rimane di proprietà dell'esercizio.

Risulta ancora presente, inoltre, un impianto di aspirazione/espulsione fumi, installato nella parte più interna del locale, per consentire alla clientela di fumare durante la frequentazione del locale stesso (sala giochi); di tale impianto (EcoAir System – VENTAIR M 2500, potenza 3.600 W, matricola 05910013) sono state recuperate le caratteristiche tecniche ma è presumibile che la sua funzionalità, data la vetustà (2013) e la prolungata inattività, sia praticamente nulla e sia, di conseguenza, praticamente nullo il suo valore.

Le condizioni complessive del negozio sono discrete.

Il Centro Commerciale Giotto risale ai primi anni '90 non necessita di particolari descrizioni.

I criteri costruttivi sono tipici dell'epoca: struttura portante in pilastri di cemento armato, solai d'interpiano di calcestruzzo, murature di tamponamento



in laterizio intonacate tinteggiate o rivestite, impianti centralizzati di riscaldamento e raffrescamento a canali di aria convogliata.

Diritto venduto:

Piena proprietà.

Descrizione catastale: CATASTO FABBRICATI – COMUNE CENSUARIO

DI PADOVA – VIA VENEZIA 59-61 PIANO 1

Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo
75	25	31	2	C/1	11	59 MQ	66 MQ.	€ 3.041,00	VIA VENEZIA 59-61 PIANO 1

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 75, particella 25, Ente Urbano, superficie mq. 7.420.

Confini

Catasto Fabbricati: N – S – O – sub 2 (spazio comune), E – sub 32.

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): particelle 49, 17, via Venezia, particelle 23 e 20.

Occupazione:

Libero da persone, parzialmente occupato da arredi ed impianti

Regolarità catastale:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e i dati catastali dei beni oggetto di perizia.



Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

Regolarità edilizia: Si

Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: No

Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.): Manca

Spese condominiali – spese pregresse e insolute: Si veda la Relazione tecnica di stima alla pag. 11.

PREZZO BASE: € 34.500,00 ex art. 568 c.p.c.; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, CON RIDUZIONE DEL 10% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari ad € 31.050,00);**

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 **23/11/2026 alle ore 11.30** 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,

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 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, 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 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 intestato al Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie IBAN IT 20B 02008 12100 000101965593 c/o Istituto Unicredit S.p.A. di Padova, (con la sottostante “descrizione” nella causale a solo titolo esemplificativo), per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto, salvo il maggior danno:

ESEMPIO: **POSIZIONE 202409601300001**

- Occorre scrivere la parola POSIZIONE con carattere maiuscolo;
- aggiungere uno spazio;
- un campo numerico di 4 cifre che identifica l’anno;
- un campo numerico di 6 cifre che identifica l’esecuzione;
- un campo numerico di 5 cifre che identifica il lotto;
- infine, digitando uno spazio, al termine della predetta stringa si può scrivere un testo libero.

Vista la necessità di verificarne l’effettivo accredito, il versamento della cauzione deve avvenire con almeno 3/5 giorni d’anticipo rispetto al termine di presentazione delle offerte.

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.

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 accompagna la cauzione di maggior 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 congruaggio, 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.

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' Ing. Luigi Corti in data 15/11/2025 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 del Professionista Delegato alla Vendita, avv. Giacomo Scalabrin, in Padova via N. Tommaseo, n. 68 (Tel. 049/8752152 – mail studiolegalepd@tiscali.it – PEC giacomo.scalabrin@ordineavvocatipadova.it) oppure essere visionati e/o scaricati dai siti web indicati nell'ordinanza di vendita: **“immobiliare.it”, “idealista.it”, “astalegale.net”, “asteimmobili.it”, “portaleaste.com”, “publicomonline.it”, “fallcoaste.it”, “astegiudiziarie.it” e “asteannunci.it”.**

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.

Padova 23/07/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giacomo Scalabrin

