**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Esecuzione Immobiliare: 262/2024 R.G. Es. Imm.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola ROSSI

Professionista Delegato: Dott.ssa Emmi SELMIN

**BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta dott.ssa Emmi Selmin, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art .591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola ROSSI con provvedimento datato 25.02.2025:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione n. 262/2024 R.G. Es. Imm.
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

**ESPERIMENTO N. 1**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

***DIRITTO VENDUTO:***

*Piena proprietà in quota 1/1*

*Appartamento in condominio con garage, ripostiglio e parti comuni in quota secondo quanto previsto dall'art. 1117 del C.C.*

***UBICAZIONE:***

*Appartamento in condominio con ripostiglio e garage in via Albertino Mussato n. 4 int. 2 Rubano (PD) Località Sarmeola (Coordinate Google 45°25'10.3"N 11°49'20.2"E - link Google: https://maps.app.goo.gl/H2AEJGeQcHow154q6).*

***DESCRIZIONE:***

*Appartamento in condominio al piano primo con garage e ripostiglio al piano terra e parti comuni in quota secondo quanto previsto dall'art. 1117 del C.C., composto come segue:*

*- Appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale con esposizione nord, ovest, sud, composto di quattro vani e accessori con locale ripostiglio al piano terra posto al lato sud e annesso all'appartamento;*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*- Garage posto al piano terra del fabbricato lato nord, il secondo da est della superficie di circa mq 22.*

*Gestione condominiale:*

*Da quanto riferito dalla proprietà il complesso condominiale è gestito in autonomia dai singoli condomini, non è formalmente presente un amministratore condominiale.*

***DESCRIZIONE CATASTALE:***

*Immobile di catasto fabbricati – n. 1*

*Comune di RUBANO (PD) Foglio 16 Particella 208 Subalterno 2*

*Particelle corrispondenti al catasto terreni*

*Comune di RUBANO (PD) Foglio 16 Particella 208*

*Indirizzo: VIA DELLA PROVVIDENZA n. 58 Piano T – 1 Rendita: Euro 813,42 - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,0 vani Dati di superficie: Totale: 116 mq - Totale escluse aree scoperte: 113 mq*

*Immobile di catasto fabbricati – n. 2*

*Comune di RUBANO (PD) Foglio 16 Particella 208 Subalterno 7*

*Particelle corrispondenti al catasto terreni*

*Comune di RUBANO (PD) Foglio 16 Particella 208 Indirizzo: VIA DELLA PROVVIDENZA n. 56 Piano T Rendita: Euro 45,45 - Categoria C/6, Classe U, Consistenza 22 mq Dati di superficie: Totale: 22 mq*

***CONFINI:***

*Il complesso condominiale non è dotato di elaborato planimetrico, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale per l'appartamento si individuano i seguenti confini di proprietà:*

*• a nord, ovest e sud, l'appartamento al piano primo prospetta su scoperto pertinenziale condominiale, il lato sud anche su via A. Mussato; • a est con altra ditta e vano scala condominiale.*

*Per il garage al piano terra:*

*• a nord scoperto condominiale; • a est altra Ditta; • a sud con corridoio e vano scala comune; • ovest con altra ditta e vano scala comune.*

*Per la cantina:*

*• a nord con corridoio comune • a ovest altra ditta • a sud scoperto comune • a est altra ditta*

*Rispetto alla mappa catastale il condominio confina:*

*• a nord con particelle 290 e 713; • a est con particelle 278, 441, 439, 923; • a sud con particella 207; • a ovest con via A. Mussato.*

***OCCUPAZIONE:***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Libero.*

***NOTIZIE EX ART. 173-QUATER DISP. ATT. C.P.C.:***

*DESTINAZIONE URBANISTICA e REGOLARITA' CATASTALE/EDILIZIA:*

*Secondo quanto riportato nella variante n. 9 al piano degli interventi (elaborati di novembre 2024): zona significativa – Sarmeola Sud elaborato T 02 6 scala 1.2000, l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, costituita da un appartamento in condominio su lotto condominiale e garage al piano terra, ricade all'interno della ZTO B2/24, regolamentata dall'art. 18 delle NTO e dall'articolo 56 per quanto attiene il rispetto tranviario di 10 ml.*

*L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:*

*- Permesso di costruire rilasciato in data 23.08.1963 per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.*

*- "Autorizzazione di abitabilità di casa" dalla data 16.10.1964, rilasciata in data 19.10.1964.*

*- Elaborato grafico con pianta piano tipo e piano terra, elaborato grafico con sezione e prospetti.*

*- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. 390 del 12.01.2015.*

*Sono presenti delle difformità. Costi presunti indicativi e non definitivi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche, aggiornamento progetto comune, aggiornamento scheda catastale, diritti di segreteria, euro 6.000,00 c.a. Si richiama quanto esposto in perizia.*

*A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA*

*L'attestato di prestazione energetica non è presente, si richiama quanto esposto in perizia.*

*Il compendio immobiliare è stato dichiarato abitabile dal 16.10.1964, considerata la tipologia degli impianti, dei serramenti, dei materiali costruttivi, si ritiene che l'involucro edilizio non risulti particolarmente prestazionale dal punto di vista energetico e la sua classe si presume possa attestarsi nella parte bassa della classifica "classe G".*

*FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE:*

*Nessuna, si richiama quanto esposto in perizia.*

* * *

**PREZZO BASE D'ASTA** di **€ 88.500,00 Lotto UNICO** ex art. 568 c.p.c. come da stima del CTU Architetto Mauro BASSINI, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 66.375,00)**.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del **24.09.2025 alle ore 10:30** 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 € 1.500,00 (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 WWW.SPAZIOASTE.IT di ASTALEGALE.NET S.P.A. 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;


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione dal 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Agenzia Padova (00920) Via Trieste n. 52 – 35131 PADOVA, Causale: POSIZIONE 202400026200001 CAUZIONE; 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, 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 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 DM n. 32/2015.

L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa peraltro non dà


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 del in data 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo DPR 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 DPR 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 il professionista delegato dott.ssa Emmi Selmin, indirizzo e-mail em-



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mi.selmin@gmail.com, cell. 3381479008, ovvero essere visionati e/o scaricati nei siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.pvp.giustizia.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.

Visto il D.M. n. 227 del 25.10.2015 (pubblicato nella G.U. n. 45 del 24.02.2016) entrato in vigore il 10.03.2016, **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.**

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita contattando direttamente il professionista delegato e compilando l'apposito *form* presente all'interno del sito del Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) o sui siti sopra indicati.

Padova, lì 23.06.2025

Il Professionista Delegato

*dott.ssa Emmi Selmin*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009