



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 51/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Laura Salmaso

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Avv. Laura Salmaso, nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'[art. 591-bis c.p.c.](#) dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 22 gennaio 2026,

- vista l'ordinanza del 22 gennaio 2026 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 51/2024 Es. Imm con modalità sincrona telematica;
- 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 e descrizione:** Comune di Selvazzano Dentro (PD), Via San Domenico n. 9.

Appartamento posto al secondo piano e sottotetto (in duplex), con garage al piano interrato, facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra con dieci appartamenti e negozi.

L'abitazione è costituita: al piano secondo, di altezza interna pari a ml. 2,80: da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due poggiali; al sottotetto, di altezza varia: da soffitta e ambiente lavanderia; al piano interrato: garage.

Superficie Commerciale complessiva: mq. 161,26**Descrizione catastale:** C.F. - Comune di Selvazzano Dentro - Foglio 22 – part. 698:

• sub 9 - cat. A/2 – cl. 1 - vani 7 – Sup. cat. 143 mq - p. 2-3 – Via San Domenico n. 9 - R.C.
€ 686,89;

• sub 19 - cat. C/6 – cl. U - mq 14 – Sup. cat. 14 mq - p. S1 – Via San Domenico n. 9 - R.C.
€ 31,09.

Il bene insiste sul terreno identificato catastalmente:

C.T.: Comune di Selvazzano Dentro - Foglio 22 – mapp. 698 – Ente Urbano – are 13.70

Confini:

L'unità immobiliare di cui al sub 9 (abitazione) al secondo piano e sottotetto confina con parete perimetrale su scoperto comune, altra proprietà;

L'unità immobiliare di cui al sub 19 (garage) al piano interrato confina con altra proprietà, parete perimetrale su scoperto comune, altra proprietà.

Vincoli ed oneri:

Il perito estimatore, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente**

CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In sede di sopralluogo effettuato in data 11/04/2023, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio, in rapporto ai seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia prot. n. 234/UT/75 prat. n. 95/75 del 07/06/1975;
- Licenza Edilizia prot. n. 707/UT/76 prat. n. 242/76 del 15/01/1977;
- Concessione n. 64/79 del 30/07/1979;
- Autorizzazione di abitabilità prot. n. 5865, Reg. edil. n. 242/76 e 64/79 del 31/10/1979.

Sono presenti alcune difformità interne nella zona del vano scala e nel sottotetto, oltre ad alcune dimensioni dei fori finestra, per la cui regolarizzazione sono stati previsti costi comprensivi di spese tecniche e sanzioni pari a € 4.000,00.

Destinazione urbanistica:

- secondo il P.A.T. vigente: AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA – Art. 15, commi 2÷5 delle N.T. del PAT;
- secondo il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) vigente: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B.224 – Art. 20 delle N.T.A. del P.I.

Occupazione:

L'unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato.

Gravami non cancellabili: non rilevati.

LOTTO UNICO:

al **Prezzo base di € 154.000,00** (centocinquantaquattromila) come determinato dalla perizia;
SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE pari a € 115.500,00 (centoquindicimilacinquecento) offerta minima.

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 **12/05/2026 alle ore 11:00** 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 Euro **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 www.garavirtuale.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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.
- 2) All'offerta vanno allegati:
 - A) documento di identità in corso di validità e codice fiscale 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 del Giudice Tutelare;

E) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi 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 per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a **"Tribunale di Padova"** avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova, causale: "POSIZIONE 202400005100001 CAUZIONE LOTTO 1"**;

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, 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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a., www.garavirtuale.it, secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 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 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 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 congruaggio, dal Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento.

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 14 aprile 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

ASTE GIUDIZIARIE®

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 Delegato, Avv. Laura Salmaso, sito in Ponte San Nicolò, viale del Lavoro n. 36, recapito telefonico: 049.719098, indirizzo email: avv.laurasalmaso@gmail.com, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannuci.it", nonché attraverso un'area dedicata sul sito.

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, 10/02/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Salmaso

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®