



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 248/2025 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 24.03.2026:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione n. 248/2025 R.G. Es. Imm.

- 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 in quota 1/1

UBICAZIONE:

Comune di Teolo (Pd), via San Daniele n. 55

DESCRIZIONE:

Porzione di bifamiliare sviluppata al piano Terra e Primo si circa 128 mq e Cortile esclusivo di circa 490 mq. Al piano terra la zona giorno in ambiente unico con angolo cottura, un disimpegno verso la zona servizi, composta da un bagno finestrato e da un ripostiglio. Al piano primo la zona notte composta da una camera da letto, un bagno e due ampi ripostigli quest'ultimi utilizzati a camera da letto. L'edificio costruito presumibilmente alla fine degli anni '50 è stato ristrutturato all'inizio degli anni 2000 con agibilità del 2006 e si mostra in buono stato di conservazione e manutenzione.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati Comune di TEOLO (Pd)

Fg. 12 Part. 681 sub. - cat. A2 - Classe 2, vani 5, Via San Daniele n. 55, Piano T-1, Dati di superficie:

Totale 142 m², Totale escluse aree scoperte 124 m².

Catasto Terreni Comune di TEOLO (Pd)

Fg. 12 Part. 681 - cat. Ente Urbano - Cons. 4 are 90 centiare, via San Daniele n. 55.

CONFINI:

- PARTICELLA N.681 del foglio 12 (ENTE URBANO):

NORD: mapp. 1036 – altra proprietà; OVEST: mapp. 1040 e 123 – altra proprietà; SUD: Pubblica via San Daniele; EST: mapp. 270 e 573 – altra proprietà;

- ABITAZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO Fg. 12 Part. 681:

NORD: mapp. 1036 – altra proprietà; OVEST: mapp. 1040 e 123 – altra proprietà; SUD: Pubblica via San Daniele; EST: mapp. 270 e 573 – altra proprietà;

OCCUPAZIONE:

Occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA e REGOLARITA' CATASTALE/EDILIZIA:

Dagli accertamenti effettuati, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Teolo (Pd) è emerso che l'intero edificio costituito dalle unità oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito in forza di:

- Concessione Edilizia n. 178-91 prot. 5596 del 15/07/1991 per opere di "Sanatoria del ripostiglio lungo in fronte Nord";

- Concessione – Autorizzazione in Sanatoria n. 83/86 del 24/07/1991, domanda del 29/03/1988

- Certificato di Abitabilità/agibilità del 24/07/1991 per "Uso accessorio all'abitazione

- D.I.A prot. 1734 del 01/02/2002, n. 17/02 "per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell'unità immobiliare"

- D.I.A prot. 17617 del 02/12/2004, n. 279/04 "per modifica forometriche, modifiche interne, installazione pergolato"

- Manutenzione straordinaria fabbricato con Autorizzazione del Parco Regionale dei Colli Eugenei prot. 8206/04/1215 del 02/12/2004 per "manutenzione straordinaria fabbricato con le prescrizioni: sia eliminata la pensilina realizzata in ondolino, collocata sul prospetto sud del fabbricato; il fabbricato dovrà essere tinteggiato con colori nella varietà delle terre dell'ocra, di tonalità spenta"

- Autorizzazione di abitabilità prot. 14379 del 31/08/2006

ABUSI RILEVATI E COSTO PER LA LORO SISTEMAZIONE:

I beni oggetto di pignoramento presentano lievi difformità dal punto di vista urbanistico edilizio (al

piano terra, al piano primo e nell'area esterna). Per la sanatoria dell'unità si calcolano a corpo circa € 6.550,00.

ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE:

Considerata la presenza delle modifiche interne ai fini della regolarizzazione necessario presentare la pratica di sanatoria edilizia, mentre, si considera economicamente più vantaggioso il ripristino delle altre irregolarità, anche considerando che la regolarizzazione delle stesse passerebbe anche per un accertamento di compatibilità paesaggistica.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente, l'unità della presente procedura dovrebbero attestarsi nella classe energetica E, si richiama quanto esposto in perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE:

Nessuna, si richiama quanto esposto in perizia.

* * *

PREZZO BASE D'ASTA di € 176.000,00 Lotto UNICO ex art. 568 c.p.c. come da stima del CTU Arch. Maria Teresa Carturan, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 132.000,00).**

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 **10.09.2026 alle ore 15:00** 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 € 2.000,00 (DUEMILA/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.ASTETELEMATICHE.IT** di **Aste Giudiziarie Inlinea 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 minorenni 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 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 202500024800001 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 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 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 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 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 esposto oneroso 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 emmi.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 04.05.2026

Il Professionista Delegato

dott.ssa Emmi Selmin

