TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 287/2024 p.u. 308/2025

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Silvia Segalina**

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 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Segalina con ordinanza del 6/10/2026;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 287/2024 p.u. 308/2025;
- 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 3

Diritto venduto: Piena proprietà.

Ubicazione e descrizione

Unità residenziale sita nel Comune di Tribano (PD), Via Giuseppe Mazzini n. 6, facente parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale-commerciale.

Il lotto comprende:

- un appartamento con accesso indipendente, posto ai piani primo e secondo/soffitta, composto al piano primo da corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e ripostiglio, oltre al piano secondo/soffitta, nel quale sono stati ricavati locali utilizzati come camere e salottino;

Firmato Da: LAURA SALMASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c6528c39aca6ff367f52b842a18738

- un’autorimessa esterna in muratura;
- un ripostiglio identificato catastalmente, che secondo la relazione di stima risulta demolito;
- le comproprietà sulle parti comuni e sull’area comune spettanti per legge e per titolo.

La relazione di stima segnala che il bene è parte di un complesso non costituito in condominio. L’autorimessa è accessibile dalla strada attraverso il cortile identificato al subalterno 14, bene comune ad altre unità immobiliari intestate a soggetti estranei alla procedura.

Per la descrizione completa dello stato di fatto, delle caratteristiche costruttive, delle finiture, degli impianti, dei confini, delle difformità edilizie e catastali e delle opere da regolarizzare si rinvia alla relazione di stima e alla relativa integrazione, che gli interessati hanno l’onere di esaminare prima della presentazione dell’offerta.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Tribano:

- Foglio 7, particella 2866, subalterno 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 173 mq, rendita catastale € 716,58;
- Foglio 7, particella 2866, subalterno 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita catastale € 18,18;
- Foglio 7, particella 2866, subalterno 12, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita catastale € 3,56.

Catasto Terreni del Comune di Tribano:

- Foglio 7, particella 2866, qualità ente urbano, superficie 348 mq.

Confini

L’unità identificata al subalterno 13 confina a nord e a sud con il cortile comune subalterni 14 e 15, a est con il cortile comune subalterno 14 e a ovest con il cortile comune subalterno 15.

L’unità identificata al subalterno 7 confina a nord con il cortile comune subalterno 14, a est con la particella 166 di altra ditta, a sud con la particella 2204 di altra ditta e a ovest con il cortile comune subalterno 14 e con il subalterno 12, demolito, della stessa ditta.

I confini sono indicati sulla base della relazione di stima e vengono riportati salvo più esatta identificazione catastale e di fatto.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore.

L’aggiudicatario potrà chiedere al custode, entro trenta giorni dal pagamento del saldo prezzo, l’attuazione dell’ordine di liberazione senza l’osservanza delle forme di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., secondo quanto previsto dall’ordinanza di vendita. In mancanza di tale richiesta, resterà salva la facoltà dell’aggiudicatario di procedere nelle forme ordinarie previste dagli artt. 605 e seguenti c.p.c.

Firmato Da: LAURA SALMASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c6528c39aca6ff367f52b842a18738

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dalla relazione di stima risulta che i beni non sono conformi agli atti autorizzativi reperiti presso il Comune di Tribano.

Il fabbricato risulta interessato dai seguenti titoli e provvedimenti edilizi, come indicati nella relazione:

- Concessione edilizia n. 1/1957 del 20 aprile 1957;
- abitabilità n. 40/1957 del 3 marzo 1959;
- condono edilizio n. 562/1986 rilasciato il 10 giugno 1993;
- Concessione edilizia n. 18/93B del 19 gennaio 1996;
- Concessione edilizia n. 45/95, variante alla C.E. n. 19/93B, del 22 gennaio 1996;
- richiesta di abitabilità/agibilità presentata il 7 giugno 1996, prot. n. 3364.

La relazione segnala, in particolare, opere da sanare relative alla soffitta non riportata nelle autorizzazioni edilizie e la necessità di regolarizzare la demolizione del subalterno 12. È inoltre segnalata la non conformità catastale e urbanistico-edilizia dei beni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni eventuale pertinenza, accessione, ragione, azione e servitù attiva e passiva, senza garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta.

Per quanto riguarda le notizie urbanistiche e le opere abusive, si rinvia alla relazione di stima e alla relativa integrazione. Le nullità previste dalla normativa urbanistica per gli atti tra vivi non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi dell'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, presentando la domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 26 del 24.11.1999, per la costruzione di 3 fabbricati ad uso residenziale-commerciale-direzionale; -Variante in corso d'opera n. 1, alla C.E. n. 56 del 24.11.1999, per modifiche prospettichee distributive interne;

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità/agibilità per gli edifici B1-B2 del07.08.2001.

All'ufficio tecnico del Comune di Saonara (PD) non si è reperito il certificato diabitabilità/agibilità, ma solo la richiesta di abitabilità/agibilità.

Prestazione energetica: risulta che in base all'APE redatto in data 25.02.2014 e presente nell'atto di compravendita, l'immobile è in classe D, con prestazioneenergetica globale pari a 65,7 KWh/mq annuo.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: non presenti.

Firmato Da: LAURA SALMASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c6528c39aca6ff367f52b842a18738

Regime fiscale: 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 saranno a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: € 132.000 (centotrentaduemila) come da ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FIO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 99.000);**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che si svolgerà **telematicamente**, la data del **17 febbraio 2027 alle ore 11:00.**

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 **www.fallcoaste.it** (Zucchetti Software Giuridico S.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e il gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. E' fatto divieto a una stessa persona di presentare più offerte per il medesimo lotto; in caso comunque di più offerte presentate dallo stesso soggetto per il medesimo lotto, si considera valida quella pervenuta per prima.

2) All'offerta vanno allegati:

   a) copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);

Firmato Da: LAURA SALMASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c6528c39aca6ff367f52b842a18738

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 unione civile o convivenza ex L. n. 76/2016, in regime di "comunione legale dei beni", dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, soggetto in regime di unione civile o di convivenza, e allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge/convivente (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, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante nonché certificato o visura del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, da cui emerga l'identità dei soggetti legittimati ad agire e i poteri dei medesimi (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta;

f) se l'offerta è formulata da più persone, dovrà contenere le informazioni di tutti i soggetti nonché copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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. Inoltre, 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;

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione, per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico, c/o Intesa Sanpaolo S.p.A., alle coordinate bancarie IBAN: IT71X0306911884100000010203, causale: **Cauzione EI 287/2024 Tribunale di Padova**. Si avverte che saranno considerate valide solo le offerte per le quali, all'ora fissata per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti di cui sopra, la somma

Firmato Da: LAURA SALMASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c6528c39aca6ff367f52b842a18738

versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto corrente del gestore, 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 determina 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

Firmato Da: LAURA SALMASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c6528c39aca6ff367f52b842a18738

gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore delle vendite Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (**www.fallcoaste.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 infra indicati; 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 offerte telematiche saranno vagliate, 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 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

Firmato Da: LAURA SALMASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c6528c39aca6ff367f52b842a18738

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.

Entro 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).

L'aggiudicatario, nel caso intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e a spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 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, sesto comma 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, 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 di stima. 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

Firmato Da: LAURA SALMASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c6528c39aca6ff367f52b842a18738

trasferimento.

Ogni onere fiscale relativo alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti internet **www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it e www.pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche)** oppure rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Delegato Avv. Laura Salmaso, Viale del Lavoro 36, 35020 Ponte San Nicolò (PD), tel. 049.719098, mail: avv.laurasalmaso@gmail.com.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito **www.tribunale.padova.it**.

Si precisa che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione si svolgeranno avanti al Delegato nei luoghi indicati nel presente bando.

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, 11/11/2026 Il Professionista Delegato Avv. Laura Salmaso

(firmato digitalmente)

Firmato Da: LAURA SALMASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c6528c39aca6ff367f52b842a18738