TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 163/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Sara Barollo

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Sara Barollo, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Amenduni con ordinanza del 18.02.2026.

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione 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: Immobile sito in Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via Mazzini, 54, int. 3.

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff

DIRITTO VENDUTO: **piena proprietà 1/1.**

Trattasi di due unità immobiliari posizionate all'interno del condominio denominato "Condominio Aurora", quest'ultimo inserito in un più ampio complesso residenziale di più edifici contigui, e costituite da appartamento al piano secondo con esposizione est, ovest e sud, composto da ingresso, pranzo – soggiorno, cucina, tre stanze, due servizi igienici finestrati, disimpegno e anti bagno per complessivi lordi mq. 112,50 ca, oltre a due poggioli per complessivi mq. 10,80, nonché da autorimessa con annessa cantina, posizionata al piano terra, avente una superficie di mq 19 ca.

Identificazione catastale: N.C.E.U. Comune di Bagnoli di Sopra (PD), via Mazzini, 54, int. 3, piano T- 2:

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
16	648	53	A/2	2	V 6,5	537,12
16	648	30	C/6	2	19 mq.	28,46

Beni insistenti al C.T.: Comune di Bagnoli di Sopra (PD):

Fg.	Mapp.	Qual. - Classe	Sup.	R.D.	R.A.
16	648	Ente Urbano	Are 50,75		

Oltre alla proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta di pertinenza e delle altre parti comuni del fabbricato e del complesso previste ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

Tra confini (salvis), rispetto al N.C.E.U.: sub 53 piano secondo, a nord unità similare sub. 54 e vano scale condominiale sub. 5 b.c.n.c., a sud, est e ovest prospetta su scoperto comune sub. 1 b.c.n.c. Sub 30 piano terra: a nord sub. 29, a sud sub. 31, ad esta area scoperta sub. 1 b.c.n.c.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff

Agli atti del Comune di Bagnoli di Sopra (PD), il bene (ed il più ampio complesso condominiale) è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 15/85 del 26.09.1985;

- Variante in corso d'opera P.E. n. 57/86 Prot. 6041/86 in data 20.01.1987;

- permesso di abitabilità n. 15/85 in data 31.01.1987, certificato di agibilità n. 15/85 in data 10.03.1987.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, nello stato di fatto e non si accertano – per quanto visionato - irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L.47/85, 724/94 e 326/03.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37 l'immobile, per propria natura, non dispone di certificazioni.

Stato dell'immobile: occupato dal debitore esecutato.

Attestazione prestazione energetica: è presente l'attestato di prestazione energetica.

N.B. Risulta un arretrato per spese condominiali.

***

Prezzo base: € 83.000,00 (ottantaremilaeuro//00); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 62.250,00 – sessantaduemiladuecentocinquantaeuro/00)**

FISSA

Rilancio minimo nella misura di € 1.000,00 (milleeuro//00)

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff

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 **26.06.2026 ore 10.00,** 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;

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 (si rappresenta che il Ministero della Giustizia ed 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).

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);

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff

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 (pari ad almeno il 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 Istituto **UNICREDIT BANCA S.P.A – Tribunweb;** beneficiario: **Tribunale di Padova;** causale: **"*POSIZIONE 202500016300001, cauzione es. 163 del 2025 Trib. Padova"***. 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 o nel conto del gestore della vendita telematica, **con onere quindi a carico dell'offerente di verificare l'avvenuto tempestivo accredito.**

N.B. Si precisa che la causale del bonifico dovrà essere riportata così come indicata nel presente bando di vendita, ivi compresi maiuscole e spazi.

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

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff

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,

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff

anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore GRUPPO EDICOM S.P.A (GARAVIRTUALE) secondo quanto disposto dall'art. 16 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

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff

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.

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

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff

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.

- **Ogni onere fiscale derivante dalla 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.**
- **Entro il termine per 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 in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo**

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff

prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560/VI cpc. In difetto di richiesta nel termine suddetto l'aggiudicatario conserverà comunque la facoltà di procedere con la liberazione del compendio ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

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, avv. Sara Barollo, con studio in Albignasego (PD), Largo Obizzi, 2 int. 3, tel. 049/0991386, indirizzo di posta elettronica: ***studio@avvbarollo.it*** oppure sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale dele Vendite Pubbliche" oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita** www.astalegale.net, asteimmoibli.it, immobiliare.it, idealista.it, portaleaste.com, publicomonline.it, fallcoaste.it, asteannunci.it e astegiudiziarie.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, lì 25 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Barollo

Firmato Da: SARA BAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c91c27e96aa1eff