



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 144/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Dott. Roberto Mometto

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Roberto Mometto, nominato Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 15.11.2023;

- vista l'ordinanza in pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 144/2023 ed i successivi provvedimenti con decadenza degli aggiudicatari;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 4

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: Comune Rubano (PD), Via Emilia n. 3 int.3.

Descrizione: appartamento sviluppato su due livelli, composto al primo piano da: ingresso,

soggiorno e cucina entrambi con accesso alla terrazza posta a ovest, bagno finestrato, disimpegno, camera con terrazza che prospetta su Via Emilia; composto al piano secondo (sottotetto) da: due locali soffitta con accesso su unico terrazzo, disimpegno, bagno, camera con terrazza che prospetta su Via Emilia; oltre a garage al piano semi interrato.

Descrizione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Rubano (PD):

Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita euro
13	1157	14	Via Emilia n. 3	1-2	A/2	2	9 vani	184 mq	1.045,83
13	1157	22	Via Emilia	S1	C/6	2	45 mq	46 mq	109,23

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita:

N.C.T. del Comune di Rubano (PD), Fg. 13, part. 1157, Ente Urbano, sup. are 19.90.

Il tutto con la proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, e delle altre parti comuni del fabbricato previste ai sensi dell'art.1117 e segg. c.c., e segnatamente, quelle relative a:

- ✓ vano scala, spazio di manovra interno ed esterno, parcheggio individuati nel catasto fabbricati, fg 13 con la part. 1157 sub 1, via Emilia, P.T., b.c.n.c. ai subb. da 14 a 29 compresi, 35 e 37;
- ✓ vano scala e percorso pedonale esterno individuati nel Catasto Fabbricati, fg 13 con la part. 1157 sub. 2, via Emilia, P.T-1, b.c.n.c. ai sub 14, 15, 16, 17, 31, 37.

Confini:

- appartamento: Nord con vano scala condominiale sub 2 e altra unità immobiliare sub 15; Sud, Est ed Ovest con vuoto su scoperto condominiale;
- garage: Nord con i garage di altre ditte sub 23, 24, 25, 26 e con il sub 1 (B.C.N.C. (vano scala, spazio di manovra interno ed esterno, parcheggio) ai sub 14,15,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,27,- 28,29,35,37 e 39); Sud con garage di altra ditta

sub 21 e con il sub 37; Est con scoperto condominiale; Ovest con corridoio carrabile condominiale (sub 1);.

Regolarità edilizia:

L'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Concessione edilizia n. C0030/01, part. 2000C110 di reg., prot. 25279 del 26.04.2001 per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione fabbricato – cambio di destinazione d'uso – creazione di nuove unità residenziali e nuovi garages in Via Emilia;
- ✓ Concessione edilizia n. C00003/02, part. 2001C060 di reg., prot. 16690 del 15.01.2002 per l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n. 0030/01 del 26.04.2001 rilasciata per la ristrutturazione fabbricato – cambio di destinazione d'uso – creazione di nuove unità residenziali e nuovi garages in Via Emilia;
- ✓ Denuncia di inizio attività edilizia prot. 13771 del 01.07.2002;
- ✓ Denuncia di inizio attività edilizia prot. 24913 del 12.11.2002;
- ✓ Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità prot. 26929 del 04.12.2002 relativa alla Concessione edilizia n. C0030/01, part. 2000C110 di reg.;
- ✓ Dichiarazione di conformità – Nulla-osta tecnico per il permesso di abitabilità prot. 26929 del 23.12.2002 relativa alla Concessione edilizia n. C0030/01, part. 2000C110 di reg.;
- ✓ Denuncia di inizio attività sanatoria prot. n. 23530 del 13.12.2011 per “progetto di recupero e trasformazione di una soffitta in camera nel rispetto della L.R. n. 13/2011 “Piano Cas” e sanatoria ai sensi art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001 per modifiche interne di un fabbricato sito in via Emilia”.

Non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto dei beni rispetto a quanto censito, tuttavia lo stato attuale necessita di alcuni interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione: rifacimento impermeabilizzazione delle terrazze e rimozione della struttura in

alluminio (veranda). La spesa è stimata indicativamente in € 5.000,00.

Per ulteriori informazioni, si rimanda alla perizia di stima.

Formalità, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione:

- Trascrizione del 08.03.2013, R.P. 5777, R.G. 8750 *Domanda Giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione* del 15.02.2013, rep. 1190/2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Padova;
- Trascrizione del 07.06.2013, R.P. 12356, R.G. 18427 *Domanda Giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione* del 03.05.2013, rep. 1154/2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Padova;
- Trascrizione del 04.12.2013, R.P. 25122, R.G. 36494 *Domanda Giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione* del 03.10.2013, rep. 9095/2013, Pubblico Ufficiale Tribunale;
- Trascrizione del 04.12.2013, R.P. 25123, R.G. 36495 *Domanda Giudiziale – accertamento simulazione atti* del 03.10.2013, rep. 9095/2013, Pubblico Ufficiale Tribunale.

Occupazione: occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE € 210.000,00 (duecentodiecimila/00); come da stima del CTU.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (**OFFERTA MINIMA PARI A € 157.500,00**)

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 **17.12.2026 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 (ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15 con l'avvertenza che 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 del gestore della vendita telematica, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.
- 2) all'offerta vanno allegati:
 - a) se il soggetto offerente è persona fisica: documento di identità in corso di validità e del 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 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 (pari o superiore al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.”** avente il seguente **IBAN IT 93 B 03268 22300 05284 9400440** specificando nella **causale “Tribunale di Padova E.I. 144/2023”**.
- 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 di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 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 D.P.R. 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 D.M. n. 32 del 2015).

4) l'offerta e 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 competente 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 DM 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 successivamente; 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 (ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione). 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 il termine 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 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 la 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 **dell'Arch. Mauro Bassini del 05.10.2023 ed integrazione del 18.12.2024**, 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 dall'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 urbanistico - edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della 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 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, **Dott. Roberto Mometto** in Padova, Via Cardinale Callegari n. 50 Tel. 049/8873964 – Fax 049/704389 – indirizzo mail mometto@unidepa.it, oppure essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.asteannunci.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e www.idealista.it nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

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, 17.09.2026

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Mometto

