



**TRIBUNALE DI PADOVA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124/2024**

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: avv. Maurizio Gaibani

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Maurizio Gaibani, con studio in Padova, Via E. Filiberto n. 3, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimenti dell'8/5/2024 e 8/4/2025 del G.E.; vista l'ordinanza in data 8/4/2025 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**

**ESPERIMENTO N. 1**

dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO 1**

**Diritto venduto:** piena proprietà, compresa la quota proporzionale sulle parti comuni (come meglio precisato infra).

**Ubicazione:** via A. De Gasperi nn. 10 – 12 – 16 – 18 Rubano (PD).

**Descrizione:** compendio immobiliare composto da quattro negozi per complessivi 416 mq commerciali, in buono stato di conservazione, posti al piano terra di un fabbricato condominiale, con accesso dalla strada principale. I negozi, censiti catastalmente ognuno in modo autonomo, sono stati materialmente uniti mediante creazione di un varco tra i muri divisorii, realizzando, di fatto, un'unica unità immobiliare.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Rubano:

- Fg 12, Mapp. 860 sub 51, Classe 5, Cat. C/1, consistenza 77 mq; superficie catastale 86 mq, P.T., rendita € 1.737,83; Via A. De Gasperi n. 18 Rubano (PD);

- Fg 12, Mapp. 860 sub 52, Classe 5, Cat. C/1, consistenza 91 mq; superficie catastale 100 mq, P.T., rendita € 2.053,79; Via A. De Gasperi n. 16 Rubano (PD);

- Fg 12, Mapp. 860 sub 53, Classe 4, Cat. C/1, consistenza 141 mq; superficie catastale 151 mq, P.T., rendita € 2.730,77; Via A. De Gasperi n. 12 Rubano (PD);

- Fg 12, Mapp. 860 sub 54, Classe 5, Cat. C/1, consistenza 71 mq; superficie catastale 79 mq, P.T., rendita € 1.602,41; Via de Gasperi n. 10 Rubano (PD);

L'area su cui insiste il fabbricato è censita al Catasto Terreni del Comune di Rubano, Fg. 12, Mapp. 860 di ha 26.05, Ente Urbano.

**Confini:** a nord con part. 992, 968 e 1264; a est con part. 1264 e 1278; a sud con Via A. de Gasperi; a ovest con Via R. Schuman.

**Notizie ex 173 quater disp. att. cpc:** secondo i dati riportati nelle perizie del CTU, la costruzione delle unità immobiliari è avvenuta in base alle seguenti pratiche edilizie del Comune di Rubano: C.E. R/P n. 2154/8340 del 15/10/1997; variante n. 55/97 R/P n. 2256/2995 del 6/8/1998; variante Prot. n. 15067 del 1/10/1999; D.I.A. n. 8031 del 17/4/2022; certificato abitabilità/agibilità n. 55/97 del 23/11/1999; comunicazione attività edilizia libera Prot. n. 16903 del 21/9/2012.

Secondo la CTU, le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi e vi sono difformità consistenti nella demolizione parziale di pareti divisorie tra le unità immobiliari al fine di creare un'unica unità; per la regolarizzazione delle opere abusive, il CTU stima un costo di € 5.000,00 per la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria e l'accatastamento per fusione; in alternativa, secondo il CTU, è possibile il ripristino dello stato legittimato presso il Comune.

Il terreno su cui sorge il fabbricato all'interno del quale si trovano le unità immobiliari in oggetto fa parte di un Piano Particolareggiato Convenzionato con il Comune di Rubano con atto 22/9/1994

Notaio Aprico rep. 50244, trascritto a Padova in data 19/10/1994 ai nn. 23354/15647 che si ha come qui integralmente riportato e che deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto.

Ai proprietari delle unità dell'ultimo piano del fabbricato condominiale spetta il diritto di sfruttamento delle terrazze senza necessità di autorizzazioni condominiali e obbligo di indennizzo ex art. 1127 comma 4 c.c.

Ai beni oggetto della presente vendita spetta la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso edilizio e del fabbricato condominiale di pertinenza delle unità in oggetto e sui beni comuni non censibili, così individuati al C.F. (a seguito di denuncia n. 12510 del 16/9/1999): Fg 12 Part. 860 sub 1 BCNC verde, cortile, park; sub 2 BCNC portico uso pubblico; sub 3 BCNC spazi manovra e vano pompe; con esclusione di quote millesimali di comproprietà sugli altri beni così individuati: Fg 12 Part. 860 sub 4 BCNC vano scala, ascensore, corridoi comuni ai subb. dal 61 al 66, dal 77 al 82 e dal 93 al 96; sub 5 BCNC vano scala, ascensore, corridoi comuni ai sub dal 67 al 72, dal 83 al 88 e dal 97 al 99; sub 6 BCNC vano scala, ascensore, corridoi comuni ai subb. dal 73 al 76, dal 89 al 92 e dal 100 al 101.

**Stato dell'immobile:** libero;

al **PREZZO BASE di € 468.000,00** (quattrocentosessantottomila/00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base con **OFFERTA MINIMA PARI A € 351.000,00** (trecentocinquantunomila/00).

\*\*\*

## **LOTTO 2**

**Diritto venduto:** piena proprietà, compresa la quota proporzionale sulle parti comuni di pertinenza dell'unità in oggetto (come meglio precisato infra).

**Ubicazione:** via Alcide De Gasperi n. 21 Rubano (PD).

**Descrizione:** negozio di 102 mq, con bagno e ripostiglio/archivio, in buono stato di conservazione, posto al piano terra di un fabbricato condominiale, con accesso dalla strada principale.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Rubano:

- Fg 12, Mapp. 884 sub 80, Classe 6, Cat. C/1, consistenza 93 mq; superficie catastale 102 mq, P.T., rendita € 2.444,75; Via A. De Gasperi n. 21 Rubano (PD);

L'area su cui insiste il fabbricato è censita al Catasto Terreni del Comune di Rubano, Fg. 12, Mapp. 884 di ha 30.43, Ente Urbano.

**Confini:** a ovest e nord: part. 884 sub 11; a est: vano scale e proprietà di terzi.

**Notizie ex 173 quater disp. att. cpc:** secondo i dati riportati nelle perizie del CTU, la costruzione delle unità immobiliari è avvenuta in base alle seguenti pratiche edilizie del Comune di Rubano: C.E. 33/96 R/P n. 2064/6994 del 19/11/1996; variante n. 33/96 R/P n. 2136/1970/97 del 23/7/1997; D.I.A. del 10/2/1999; dich. abitabilità/agibilità n. 33/96 del 24/11/1999.

Secondo la CTU, le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi e vi sono difformità consistenti nella creazione di locale ripostiglio; per la regolarizzazione delle opere abusive, il CTU stima un costo di € 5.000,00 per la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria; in alternativa, secondo il CTU, è possibile il ripristino dello stato legittimato presso il Comune.

Il terreno su cui sorge il fabbricato all'interno del quale si trovano le unità immobiliari in oggetto fa parte di un Piano Particolareggiato Convenzionato con il Comune di Rubano con atto 22/9/1994 Notaio Aprico rep. 50244, trascritto a Padova in data 19/10/1994 ai nn. 23354/15647 che si ha come qui integralmente riportato e che deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le porzioni di sottotetto al piano terzo del fabbricato prospicienti e circostanti gli appartamenti allo stesso piano non costituiscono parte condominiale in quanto pertinenze esclusive delle limitrofe unità.

Esiste Regolamento di Condominio di natura contrattuale con annesse tabelle millesimali, allegato all'atto di compravendita 10/11/1999 Notaio F. Crivellari di Padova n. 182001/19212-19512 rep.

Al bene oggetto della presente vendita spetta la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso edilizio e del fabbricato condominiale di pertinenza dell'unità in oggetto e sui beni comuni

non censibili, così individuati al C.F.: Fg 12 Part. 884 sub 4 BCNC nicchie contatori; sub 11 BCNC portico e galleria; sub 12 BCNC marciapiede; con esclusione di quote millesimali di comproprietà sugli altri beni così individuati: Fg 12 Part. 884 sub 1 BCNC rampa di acceso, spazio di manovra e vano pompe ai P. S1-T; sub 2-5-6-7-8-9-10 BCNC vani scala e sale macchine ai P. S1-T-1-2-3; sub 3 BCNC corridoio al P. S1; sub 13 BCNC spazio di manovra al P.T..

**Stato dell'immobile:** libero;

al **PREZZO BASE di € 110.000,00** (centodiecimila/00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base con **OFFERTA MINIMA PARI A € 82.500,00** (ottantaduemilacinquecento/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 **25/09/2025 ore 16,00** per il lotto 1 e la data del **25/09/2025 ore 16,45** per il lotto 2, 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**

il rilancio minimo nella misura di € 3.000,00 (tremila/00) per il lotto 1 e nella misura di € 1.000,00 (mille/00) per il lotto 2.

#### **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](http://www.astetelematiche.it) (Aste Giudiziarie Inlinea SpA) 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 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) 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, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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 del Gestore della vendita telematica

Aste Giudiziarie Inlinea SpA alle coordinate bancarie IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440, presso Banca Sella Spa, causale: versamento cauzione Es. Imm. 124/2024 Tribunale di Padova LOTTO N. .... (con onere a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche dell'accredito 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](mailto: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.

### **Disciplina della vendita**

1) 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. 2; 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.

2) 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).

3) 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 indicato nell'offerta 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 dell'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 prezzo sarà dovuto al Delegato.

4) In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Ai sensi degli articoli 585 IV comma, 586, 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al Professionista Delegato le informazioni antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007; in difetto, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione e successiva condanna al pagamento della differenza tra il prezzo ricavato dalla nuova vendita sommato alla cauzione e il prezzo offerto dall'aggiudicatario dichiarato decaduto nel precedente incanto.

5) 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 descritti nella perizia di stima del geom. Andrea Giuliani del 4/11/2024 e nell'integrazione del 14/3/2025, 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 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. 6/6/2001 n. 380 e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28/2/1985, 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 28/2/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 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

Professionista Delegato, avv. Maurizio Gaibani in Padova, Via Emanuele Filiberto n. 3, Tel. 049651351, indirizzo email [gaibani@unidepa.it](mailto:gaibani@unidepa.it) oppure essere visionate e/o scaricate dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nonché attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.giustizia.it](http://www.tribunale.padova.giustizia.it) e 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, 28 Maggio 2025

Il Professionista Delegato avv. Maurizio Gaibani

