TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 265/2025

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

Professionista Delegato: **Dott.ssa Stefania Pedrotta**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Stefania Pedrotta 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 29/09/2026;

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 265/2025;
- 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 UNICO

Diritto venduto: intera piena proprietà di appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale abitativo-commerciale di complessive sei unità residenziali e due unità commerciali, dotato di garage al piano sottostrada, il tutto di circa 133,00 mq situato in Cadoneghe (PD), via Daniele Manin n. 10 int. 1.

Composizione: l'appartamento al piano primo rispetto alla quota di Piazzale Castagnara, con accesso dal vano scala comune, è composto da ingresso - disimpegno, soggiorno con accesso ad un'ampia terrazza / lastrico solare, ripostiglio finestrato, una cucina abitabile con

Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720

poggiolo, due camere, un bagno finestrato e un wc cieco; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 133,00 circa.

Il garage al piano sottostrada rispetto alla quota di Piazzale Castagnara, dalla forma regolare, è dotato di basculante in lamiera grecata ad apertura manuale che consente un passaggio utile in altezza di 1,85 m, di impianto elettrico con punto luce. Si evidenzia che il locale è attraversato da condotte condominiali comuni per le quali si configura l'esistenza di una servitù di passaggio; il tutto si articola per una superficie lorda complessiva di mq 15,00 circa.

Descrizione catastale:

C.F.: Comune di Cadoneghe (PD), Via Daniele Manin n. 10 (A/2) e Piazza Castagnara n. 37 (C/6),

Foglio	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Super.	Rendita	Piano
8	2624 (già 1036)	3	A/2	2	6 vani	118 mq	511,29	1
8	2624 (già 1036)	13	C/6	U	14 mq	14 mq	21,69	S1

Immobile eretto su area identificata al:

C.T.: Comune di Cadoneghe (PD),

Foglio	Mappale	Qualità	Super.
8	2624	Ente Urbano	843 mq

Sono ricomprese la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, così come previsto per legge, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. e seg., per destinazione, dal titolo di provenienza e dal regolamento condominiale, qualora esistente.

Confini dell'area su cui insiste il fabbricato condominiale (part. 2624 al C.T.): Nord: Partt. 2388 e 3913; Est: Partt. 3359 e 3950; Sud: Part. 130 e a ovest con Piazzale Castagnara.

Confini dell'appartamento al piano primo (part. 2624/3 al C.F.): Nord-est-sud con muri perimetrali su area comune, *salvis*.

Confini del garage al piano primo sottostrada (part. 2624/13 al C.F.):- Nord con vano scala comune e unità commerciale; Sud con unità similare: Ovest con spazio comune di accesso carrabile e area di manovra, *salvis*.

Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720

Occupazione: Occupato dai debitori e famiglia.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama la perizia dell'arch. Claudia Zacchi del 25.06.2026. Dall'esame della documentazione ricevuta dal Comune di Cadoneghe (PD), risultano:

1. modifiche prospettiche e modifiche delle zone comuni interne rispetto allo stato concessionato che richiedono la presentazione di una pratica in sanatoria da parte del condominio;

2. difformità all'interno dell'appartamento tra cui:

- la realizzazione di un divisorio in cartongesso con porta a scorrere che divide il soggiorno per ricavare un'altra stanza;

- la realizzazione di una copertura fissa con struttura in legno che copre la porzione ovest della terrazza pari a 4,13 x 2,54 m c.;

3. irregolarità nel garage rispetto allo stato concessionato tra cui la chiusura di una porta interna. La pianta catastale n. T10223 del 17.11.1970, ultima in atti, riporta correttamente la chiusura del varco.

Per le incombenze delle parti difformi si veda dettagliatamente la perizia di stima.

Prestazione energetica: Classe D.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: non presenti.

Regime fiscale: la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di cessione da privati. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: €. 137.000,00 come da ordinanza di vendita; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A €. 102.750,00);**

FISSA

rilancio minimo nella misura di **€. 1.000,00**

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

Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720

10.02.2027 alle ore 15:15

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 **www.spazioaste.it** (Astalegale.Net S.p.A.) 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 i seguenti documenti:

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);

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);

Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720

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 Astalegale.Net S.p.A., c/o Banca Sella S.p.A., alle coordinate bancarie IBAN: IT75A0326822300052136399670, causale: Cauzione EI 265/2025 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 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

Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720

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 gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore delle vendite Astalegale.Net S.p.A. (**www.spazioaste.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

Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720

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

Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720

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.

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

Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720

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 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 Dott.ssa Stefania Pedrotta, Viale Stazione n. 134, 35036 Montegrotto Terme (PD), tel. 0498910947, mail: studiopedrotta@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

Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720

in vendita.

Padova, 03.11.2026

Il Professionista Delegato

Dr.ssa Stefania Pedrotta



Firmato Da: STEFANIA PEDROTTA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1b73720