



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare R.G. 234/2024

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Silvia Segalina

Professionista Delegato: Dott. Carlo Mariano

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Carlo Mariano, nominato Professionista con delega alla vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 18.11.2025;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare R.G. 234/2024;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO n.1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Piena proprietà 100%

Ubicazione: Cadoneghe (PD) via A. Gramsci n. 63

Descrizione: appartamento al piano rialzato, con esposizione nord ed est e ha superficie commerciale pari a 73 m2. Ha due ingressi, uno dal vano scala comune e uno dal marciapiede comune. È composto da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere.

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Padova, 09/03/2026

Professionista con delega alla custodia Dott. Carlo Mariano

È compreso garage al piano primo sottostrada

Identificazione Catastale

C.T. - Catasto Terreni - Comune di Cadoneghe (B345), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 2616, EU, Superficie (m2) are 9 ca 93.

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente come segue:

- **C.F. - Catasto Fabbricati** - Comune di Cadoneghe (B345), prov. di Padova, Foglio 8, Particella 2616:

- L'appartamento sub. 31 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. catastale totale 62 m2, totale escluse aree scoperte 62 m2, Rendita Euro 247,90, Indirizzo via Antonio Gramsci, piano T.

- Il garage sub. 17 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m2, Rendita Euro 23,24, Indirizzo via Antonio Gramsci piano 1S.

Confini:

- l'area Partt. 2616 al Foglio 8 del C.T. del Comune di Cadoneghe (PD) risulta confinante da nord in senso orario, con le Partt. 2317, 2618, 3626, 516, 2621, 2613, salvis.

- l'appartamento sub. 31 al piano rialzato confina a nord, a est e a sud con muro perimetrale su scoperto comune sud. 3 (B.C.N.C. a tutti i subalterni - portico), e a ovest con unità similare sub. 32 e vano scala comune sub. 30 (B.C.N.C. ai subb. 31, 32, 33, 34, 35, 50, 52, 37, 38, 39);

- il garage sub. 17 al piano primo sottostrada confina a nord con muro controterra, a est e a ovest con unità similari subb. 16 e 18, e a sud con corsia comune sub. 4 (B.C.N.C. ai subb. dal n. 6 al n. 24 - rampa e area manovra garages)

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

La perizia non rileva difformità che richiedano sanatorie.

Il compendio immobiliare è soggetto a vincoli e oneri di carattere condominiale. Si riferisce che negli atti di provenienza (Allegati 4):

- è riportato che "... le particelle 2616 sub. 25 e sub. 28, destinate rispettivamente a verde pubblico e a marciapiede, ... la manutenzione di dette particelle spetta comunque ai proprietari

dei fabbricati eretti sulle particelle 2616 e 2618 del CT, ognuno in proporzione ai rispettivi millesimi";

- è riportata la presenza di servitù attive e passive di passaggio pedonale e carraio, nonché servitù perpetua e gratuita di passaggio, accesso, ispezione, controllo e manutenzione dell'impianto di sollevamento acqua costituite con atti in data 18.10.1993 rep. n. 133413 notaio Nicola Cassano di Padova, ivi trascritto il 15.11.1993 ai nn. 25873/17894.

Si rinvia alla perizia di stima

Stato dell'immobile: libero da persone. Occupato da arredamenti relitti. Sussistono debiti per spese condominiali.

Prezzo base: €uro 68.000,00 (euro sessantottomila/00) come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €uro 51.000,00-euro cinquantunmila/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

15.06.2026 alle ore **11.30**

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 €uro 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 **AstaLegale.net** (www.spazioaste.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/12;
- 2) All'offerta vanno allegati:
 - a) una fotocopia del 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" o in regime di "unione civile o convivenza ex L. n. 76/2016" dovranno essere indicati anche i corrispondenti o del soggetto in regime di unione civile o convivenza, e allegati copia del documento d'identità e 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;
 - e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché, certificato o visura del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, 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 **intestato a Tribunale di Padova EI 234/2024** alle coordinate bancarie **IBAN IT20B0200812100000101965593** c/o Unicredit Spa, Fil. Padova via Trieste – **Causale: POSIZIONE 202400023400001 CAUZIONE**

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@giustiziacerit.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 determini 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 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 bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o 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 personalmente o 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 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 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..

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 prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560/VI cpc.

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. Claudia Zacchi in data 27.09.2025, 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 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. 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.

Regime del trasferimento: 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 fiscali saranno 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 potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate, esclusivamente previo appuntamento (studiocarlomariano@gmail.com) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net - www.asteimmobili.com - www.portaleaste.com - www.publiconline.it - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it - www.astegiudiziarie.it

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale

Vendita Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) o mediante richiesta all'indirizzo studiocarlomariano@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.

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 04.03.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Carlo Mariano