



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare nr. 244/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Dott.ssa Federica Bordin

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Federica Bordin, nominato Professionista con delega alla custodia ed alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi, con ordinanza del 15.04.2026 vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare oggetto di Es. Immobiliare n. 244/2025 R.G.; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

AL PRIMO ESPERIMENTO

del bene immobile così descritto:

LOTTO 1

Diritto Venduto: piena proprietà

Ubicazione: Comune di Cittadella (PD) – Borgo Bassano, via Pozzetto nr. 6

Descrizione: il fabbricato è situato all'angolo tra la SS 47 Valsugana (via Pozzetto) e la SR 53. Bifamiliare orizzontale su due piano fuori terra con accessi e cortili esclusivi e separati; in comune solo una piccola area d'accesso dalla strada. Trattasi di alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda di mq. 115 ca) al piano primo di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra con accesso e cortile esclusivo di mq 140 ca. Si compone di ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno e lavanderia; è inoltre presente una botola per accedere al sottotetto.

Identificazione Catastale:

N.C.T.: Comune di Cittadella (PD), Foglio 30, mapp. 1646 (già mapp. 204) di are 04.56, Ente Urbano.



N.C.E.U.: Comune di Cittadella (PD), Borgo Bassano, Foglio 30, mapp. 1646, Sub. 5, (già Sez. B, Foglio 20, Part. 207), Cat. A/2, nr. 5,5 vani, mq 115, Piano T-1, Rendita € 695,93

Fa parte del lotto la proporzionale quota di comproprietà sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato quali previsti dall'art. 1117 c.c. ed in particolare sul bene comune non censibile di cui al mapp. 1646 sub. 4 (area scoperta di mq 44) – comune ai sub. 5 e 6.

Confini lotto di terreno da nord in senso antiorario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. 1645, 1624, 352, 1647 stesso Comune e Foglio, via Pozzetto.

Notizie ex art. 173 quater c.p.c.: dal confronto tra stato di fatto e quanto concesso non risultano difformità ad eccezione della completa chiusura del sottoscala della scala esterna che prefigura un aumento del volume; il costo per il ripristino viene quantificato di circa € 2.000,00.= - *VEDASI PERIZIA DI STIMA A FASCICOLO.*

Occupazione: occupato dall'esecutato e dalla famiglia

AL PREZZO BASE DI: € 60.000,00.= come da ordinanza. Sono ammissibili offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base. **OFFERTA MINIMA PARI AD € 45.000,00.= - rilancio minimo € 1.000,00.=**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **il giorno 04.08.2026 ad ore 10,30** che si svolgerà telematicamente

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/2015 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 per le 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 telematica Asta Legale.net spa** e dovrà contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;



- 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;
 - 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 di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura in essere presso l'istituto bancario Banca Veneto Centrale avente IBAN IT 96 Y 08590 12100 000900077078 ed intestazione "E.I. 244/2025 Tribunale di Padova", specificando nella causale **"E.I. 244/2025 Deposito cauzionale asta del 04.08.2026"**;
- 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*



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 seconda 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. 32/2015);

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: a) 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; b) 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).

Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM nr. 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 al successivo nr. 5; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente in via telematica.



La connessione telematica avviene attraverso il portale del **gestore della vendita Asta Legale.net spa** secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.m. 32/2015

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 Delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il Delegato 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 con rilancio minimo non inferiore a quello sopra fissato, 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 Professionista Delegato.

In caso di 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.

“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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come meglio descritto nella perizia di stima depositata il 23.02.2026 redatta dall'Arch. Carmela T. Garasto. 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 ed alla successiva integrazione. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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.

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 ed 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 il Professionista Delegato oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.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 (dott.ssa Federica Bordin - tel. 049751311 - mail federica.bordin@studiomorianibordin.it) è stata altresì nominata Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con la stessa la visita degli immobili posti in vendita, o tramite Form presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche.

Padova, 29 Aprile 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Federica Bordin

