



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 150/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Pasqualetto

Professionista Delegato: Avv. Laura Salmaso

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Laura Salmaso, nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Pasqualetto, con ordinanza del 04/03/2026;

Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 150/2025;

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 unità immobiliare adibita ad uso abitazione con garage pertinenziale, facente parte di fabbricato condominiale, sita in Conselve (PD), via Pietro Mascagni n. 15.

Composizione: appartamento posto al primo piano (ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, poggiolo e veranda) di circa 86 mq, con garage a piano interrato di circa 26 mq. Mq Commerciali totali circa 101,4 mq.

Descrizione catastale: i beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Conselve (PD) (codice: H717) come di seguito:

| N. Sez Foglio Particella Sub Cat. Classe Consist. | | | | | | | Sup. Catastale | Rendita | Indirizzo | Piano |
|---|---|----|------|----|-------|--------|--------------------------------------|----------|-----------------------|-------|
| 1 | - | 16 | 1447 | 7 | A/2 2 | 5 vani | Tot. 87 mq Escl. aree scop. 84 mq | € 477,72 | Via P. Mascagni n. 15 | 1 |
| 2 | - | 16 | 1447 | 12 | C/6 2 | 23 mq | Totale 26 mq | € 41,57 | Via P. Mascagni n. 15 | S1 |

Sono in comune con le unità immobiliari pignorate l'ingresso a piano terra, il vano scale con i pianerottoli e i disimpegni ai piani, il corridoio a piano interrato e il cortile, così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Conselve:

| Foglio Particella Sub Natura | | | | Indirizzo | Piano |
|------------------------------|------|---|---|-----------------------|-------|
| 16 | 1447 | 1 | B.C.N.C. (bene comune non censibile) a tutti i subalterni | Via P. Mascagni n. 15 | T |

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è così censita al Catasto Terreni del Comune di Conselve (PD):

N. Foglio Particella Qualità Superficie

1 16 1447 Ente Urbano are 13.40

Confini:

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, confina: a nord-ovest con via Pietro Mascagni; a nord-est con il mappale 1109; a sud-est con i mappali 2908 e 1876; a sud-ovest con il mappale 1878.

L'appartamento pignorato a sud-ovest e a nord-ovest prospetta sul cortile comune; a nord-est confina con il vano scala, il disimpegno comune e con altro appartamento (subalterno 6); a sud-est confina con altro appartamento (subalterno 6) e prospetta su cortile comune.

Il garage confina a nord-ovest con altro garage (subalterno 11), a nord-est con il cortile comune, a sud-est con altro garage (subalterno 13), a sud-ovest con il corridoio comune e con altro garage (subalterno 11).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Conselve (PD) ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima depositata in data 26/01/2026, dal quale risulta che l'area in cui insiste il compendio immobiliare pignorato (Foglio 16, particella 1447) ha la seguente destinazione urbanistica:

• **Zona "B" - Residenziale**

- **Zona B2/3F** - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di cui all'art. 11 delle N.T.A. del Piano degli Interventi

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) 2021-2027:

- Rischio idraulico: area priva di classificazione
- Classe di pericolosità idraulica: area priva di classificazione

NOTIZIE EX ART. 173-QUATER DISP. ATT. C.P.C.

Titoli edilizi che hanno abilitato la costruzione:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

1. **Concessione edilizia n. 662 del 27/06/1984**, prot. 2305 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione di nove alloggi sul terreno identificato al foglio 16 del Catasto Terreni del comune di Conselve con il mappale 1447;
2. **Concessione edilizia n. 768 del 13/05/1985**, prot. 1235, per varianti in corso d'opera relative alla costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione di nove alloggi di cui alla concessione edilizia n. 662/84.

Certificato di agibilità (n. 662/84 e n. 768/85) rilasciato il 29/08/1985.

Regolarità edilizia:

Risulta la seguente **irregolarità edilizia**:

È stata rilevata la **creazione di una veranda mediante la chiusura di un poggiolo con un serramento permanente**.

Indipendentemente dalla sanabilità o meno dell'abuso, si ritiene in via prudenziale che **il serramento vada rimosso**, perché essendo stato alterato il decoro dell'edificio è richiesta l'autorizzazione dell'assemblea condominiale, che non è certa.

La spesa per la rimozione del serramento viene stimata in € 1.000,00 ed è **già stata detratta dal valore di stima**.

Prestazione energetica: Non è disponibile l'attestato di prestazione energetica (APE).

L'appartamento è dotato di:

- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas del 2003, marca Cosmogas, modello BMS 10/25, potenza 32,2 kW;
- Impianto di condizionamento del tipo a split marca Aermec, modello SLG 250;
- Finestre con telaio in legno e vetrocamera;

- Persiane in PVC.

OCCUPAZIONE E FORMALITÀ OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è occupato dal debitore.

A differenza di quanto indicato nella perizia di stima, con provvedimento del 04/03/2026, il Giudice dell'esecuzione ha disposto la vendita dichiarando l'ordinanza di assegnazione della casa familiare non opponibile.

SERVITÙ

Servitù di accesso carraio comune:

Nell'atto di compravendita in data 05.10.2007 n. 28.520 rep. notaio Stefano Zanellato di Conselve (atto di provenienza degli esecutati) è specificato che:

"La parte venditrice ha dichiarato, e la parte acquirente ha preso atto ed accettato, che **sulla linea di confine fra il mappale n. 1447 e il mappale n. 1878** (già n. 1450) **è stato costruito un accesso carraio al servizio sia dei garages che esistono nell'edificio di cui porzione è ceduta, sia dei garages dell'edificio eretto sul mappale n. 1878.** Non sarà pertanto consentito innalzare una rete divisoria sopra tale confine. Si vuole confermata l'inerente **servitù perpetua.**"

Pertanto **esiste una servitù di accesso carraio comune** tra il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati e il fabbricato eretto sul mappale n. 1878.

SPESE CONDOMINIALI

L'amministratore del condominio ha comunicato che:

- Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico delle unità pignorate ammontano mediamente a **€ 430,00 annui**;
- Al momento l'importo delle **spese condominiali non pagate negli ultimi due anni** ammonta a **€ 941,00**, di cui € 404,24 relativi all'anno 2024 e € 436,53 all'anno 2025;
- Si è azionato per il recupero del debito;
- Ad oggi non sono stati deliberati lavori straordinari.

Le spese condominiali insolute pari a € 941,00 sono già state detratte dal prezzo base.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: non presenti.

Regime fiscale: 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 saranno a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO E MODALITÀ DI VENDITA

PREZZO BASE: € 84.000,00 (ottantaquattromila/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 € 63.000,00)

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 **07/07/2026 alle ore 15:00**.

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 **€ 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 **www.fallcoaste.it** (Zucchetti Software Giuridico S.r.l.) 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:

- 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

procedura intestato a "Tribunale di Padova" avente IBAN IT 20 B 02008 12100
000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova, causale:

"POSIZIONE 202500015000001 CAUZIONE LOTTO 1". 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 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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (www.fallcoaste.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 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 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 congruaggio, 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 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 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 Avv. Laura Salmaso, Viale del Lavoro 36, 35020 Ponte San Nicolò (PD), tel. 049.719098, mail: avv.laurasalmaso@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 in vendita.

Padova, 7/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Salmaso