TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare n. 254/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Paola Rossi

Professionista Delegato: Avvocato Veronica Bedeschi

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Veronica Bedeschi, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Rossi con ordinanza del 28.6.2026,

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. ES. imm. n. 254/2025,
- 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà, quota di 1/1

UBICAZIONE

Tencarola di Selvazzano Dentro p.zza Vittorio Veneto, 9.

QUALITA'

appartamento al piano 1° con soprastante soffitta e garage al piano sottostrada.

COMPOSIZIONE

Piano semi-interrato: Garage, accesso da n. 2 rampe e una porta privata su vano scala condominiale, spazio utile per due vetture.

Piano primo: AbitazioneAccesso da vano scala condominiale; composizione - ingresso, cucina, soggiorno, disbrigo, n. 2 servizi igienici, n. 3 camere, n. 2 poggioli (lati nord e lato sud).

Piano secondo: Soffitta; Accesso da scala interna in legno posta nel soggiorno dell'abitazione; Composizione - disbrigo, n. 3 spazi di soffitta, bagno finestrato.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto fabbricati Comune di Selvazzano Dentro

foglio 12 particella 182

sub. 41 (abitazione) p.zza V. Veneto, 9 - P.1-2 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. v. 7 - m2 216 - R.C. €. 813,42

sub. 44 (garage) p.zza V. Veneto, 9 - S1 - cat. C/6 - cl. 1 - sup. m2 46 - R.C. €. 95,49

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

CONFINI:

Abitazione: vano scala, proiezioni su area comune, proprietà di terzi per due lati.

Garage: corsia di manovra, vano scala, terrapieno, proprietà di terzi per due lati.

OCCUPAZIONE:

Gli immobili sono occupati dall'esecutata.

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

REGOLARITÁ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il censimento non risulta regolare in quanto la scheda catastale non indica il bagno al piano soffitta.

Regolarizzazione: pratica NCEU (DOXFA) con rifacimento della scheda catastale.

Costo: €. 1.000,00 tra diritti P.A. e compenso professionale.

Si riportano i provvedimenti amministrativi che hanno interessato il citato complesso residenziale; titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 57/91 in data 31.05.1991;

- variante n. 120/92 e Prat. ed. n. 26/92 in data 11.09.1992;

- variante n. 136/94 e Prat. ed. n. 18/94 in data 08.07.1994.

- certificato di abitabilità n. 26/92 e n. 18/94 in data 22.01.1997.

Per confronto tra stato di fatto e grafici di progetto la ctu attesta la non conformità edilizia dell'abitazione.

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Motivo: al piano soffitta è stato realizzato un bagno di altezza media inferiore ai prescritti m. 2.40 di R.E. (e norme igienico-sanitarie), peraltro non indicato nella pianta di progetto.

Regolarizzazione: pratica SCIA in sanatoria (art. 37 D.P.R. 380/01) per cambio di destinazione d'uso da spazio soffitta a bagno, con avvertenza di limitare la superficie dell'attuale "spazio a bagno" in ragione di una altezza media di m. 2.40 (per lo spazio rimanente di altezza inferiore dovrà essere indicato "spazio di sottotetto").

Costo: €. 5.000,00 tra sanzione, diritti P.A. e compenso professionale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa in esame non è munita di APE.

Prezzo base: €. 170.000,00 (centosettantamila/00) come da perizia di stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento/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 di

Lunedì 18 gennaio 2027 alle ore 16.00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

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 (mille/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 e deve 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 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

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, pari quantomeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico s.r.l. alle coordinate bancarie IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, causale: Cauzione E.I. n 254/2025 R.G. TR.PD.**

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

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. 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.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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

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, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

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..

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 del in data 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

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.

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 Custode Delegato avv. Veronica Bedeschi, Padova, Via Niccolò Tommaseo, n. 67 scala C, Tel. 049/2211515 – Cell. 392/3740471 oppure **essere assunte sui seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it., www.asteannunci.it**, oltre che sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

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, 8 ottobre 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Veronica Bedeschi

Firmato Da: BEDESCHI VERONICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 74cb634de0dd086e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009