



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 181/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi.

Professionista Delegato: Avv. Ana Elisa Martì Garro.

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Ana Elisa Martì Garro, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 17.7.2024;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 181/2017 – Lotto 2;
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICAESPERIMENTO n. 3

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO DUE

Diritto venduto: intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Santa Giustina in Colle (PD), via Dante n. 101.

Descrizione: Singolo fabbricato residenziale con le sue pertinenze accessorie (giardino e garage), la **consistenza complessiva residenziale è di commerciali 449,20 mq; ne conclude la consistenza lo scoperto esclusivo di circa 19.500 mq.** L'ingresso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla pubblica via Dante: una strada "bianca" conduce dall'ingresso alla residenza, a circa metà del percorso un ponticello privato permette di attraversare il fiume Tergola che divide in due porzioni il compendio immobiliare. Tale viabilità privata è funzionale anche all'accesso ad un'altra porzione immobiliare residenziale di proprietà di terzi, identificata al C.T. con il mappale 294 del foglio 14, che

ne determina una servitù attiva in capo a detto mappale, sostanzialmente tale proprietà immobiliare determina di fatto una "enclave" nell'area di pertinenza del compendio immobiliare in oggetto.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, da un piano terreno e da un piano primo (sottotetto), comunicanti tramite una scala interna.

Il piano seminterrato è composto da: 2 ripostigli, una centrale termica, wc, lavanderia, disimpegno, cantina e un garage; il piano terreno è composto da: ingresso, libreria, soggiorno, pranzo, 2 disimpegni, cucina, wc, bagno, giardino d'inverno, 2 camere di cui quella sud con terrazzo, un portico sul lato est; il primo piano (sottotetto) è composto da: disimpegno, camera (con terrazzo), bagno, guardaroba, ripostiglio e pranzo. La consistenza complessiva residenziale è di commerciali 449,20 mq; ne conclude la consistenza lo scoperto esclusivo di circa 19.500 mq, il tutto avente la seguente

Descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) - Foglio 14

Partic. 227 sub 6, via Dante Alighieri n. 101, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 14,0 vani, superficie catastale totale: 479 mq, totale escluse aree scoperte: 471 mq, Rendita Euro 1.373,78;

Partic. 227 sub 5, via Dante Alighieri, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, superficie catastale totale: 46 mq, Rendita Euro 78,09;

insistono sull'area coperta e scoperta esclusiva di pertinenza censita al Catasto Terreni del Comune di Santa Giustina in Colle, al Foglio 14, con la partic. 227, di are 25.65 (E.U.). Con la precisazione che la partic. 227 sub 6 del Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione della partic. 227 sub 4 e della partic. 227 sub 3 - BCNC ai subalterni 4 e 5 - cortile-giardino - del foglio 14 del C.F. del Comune di Santa Giustina in Colle, giusta variazione del 27.9.2018, Pratica n. PD0153344 in atti dal 28.9.2018 Ampliamento-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 77321.1/2018).

CATASTO TERRENI

COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE (PD) - Foglio 14

Partic. 21 di ha. 00.45.70, seminativo, classe 04, R.D. Euro 24,70, R.A. Euro 21,24;

Partic. 134 di ha. 00.37.40, prato, classe 02, R.D. Euro 17,38, R.A. Euro 12,56;

Partic. 174 di ha. 00.32.40, prato, classe 03, R.D. Euro 10,04, R.A. Euro 6,69;

Partic. 291 di ha. 00.58.35, seminativo, classe 04, R.D. Euro 31,54, R.A. Euro 27,12.

Il tutto confinante (da nord in senso orario secondo la mappa del C.T.) con: strada provinciale SP 39 (via Dante), particc. 175, 529, 272, 270, 271 e 683. Il fiume Tergola attraversa e divide in due porzioni il compendio immobiliare in oggetto.

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.

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

Per la descrizione del lotto, per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si richiama integralmente la perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Baldan in data 18.4.2019 e successive integrazioni in data 19.6.2019, 20.4.2024, 12.11.2024 e 23.1.2025 da cui risulta che l'immobile in oggetto risulta realizzato con i seguenti atti abilitativi:

- * Licenza edilizia n. 184 del 25.3.1976 per la realizzazione di una casa di civile abitazione;
- * Autorizzazione per abitabilità n. 184/76 n. 986 di prot. in data 20.12.1976;
- * Concessione edilizia n. 84 del 23.7.1991 per la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato residenziale;
- * Concessione edilizia n. 6.1/93 del 22.12.1993 di variante in corso d'opera della c.e. n. 84/91;
- * Certificato di abitabilità n. 6.1/93 del 29.5.1995 prot. 3738/RS;
- * Permesso di costruire n. 027 del 22.5.2018 per l'ampliamento di fabbricato residenziale uso portico;

* SCIA per agibilità in data 10.10.2018 prot. n. 9875.

Ai fini della determinazione delle prestazioni energetiche globali, il perito indica nella perizia le caratteristiche energetiche dell'immobile.

Destinazione Urbanistica dei terreni. Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Santa Giustina in Colle il 10.9.2024, Prot. n. 9808, in base al Piano degli interventi vigente, l'area censita in catasto al Foglio 14 con:

- * i mappali 21, 134, 227 e 291 ricade all'interno di un ambito individuato come: **Zona agricola "E"** – norma di riferimento Art. 36 NTA;
- * il mappale 174 ricade all'interno di un ambito individuato come:
 - **ZTO C1A – Nuclei edificati in ambito agricolo** priva di potenzialità edificatoria – norma di riferimento Art. 31 delle NTA (parte del mappale);

- Zona agricola "E" – norma di riferimento Art. 36 NTA (parte del mappale).

Le altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele sono indicati, per ogni singolo mappale, nel sopra citato C.D.U. al quale si fa espresso rinvio.

SERVITU' PERPETUA DI USO PUBBLICO

Come meglio precisato dal C.T.U. Arch. Luca Baldan nell'aggiornamento della perizia in data 20.4.2024, sono in atto i procedimenti amministrativi necessari per l'asservimento dell'area prevista dal progetto di *"Realizzazione di connessione (piste) ciclabili per uno sviluppo turistico sostenibile in aree di pregio ambientale e culturale nella Federazione dei Comuni del Camposampierese."*

Si segnala la **servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Santa Giustina in Colle (PD)**, trascritta a Padova il 13.5.2024 ai nn. 17548/12577. Nella Sezione D della nota di trascrizione risulta quanto segue: *"La servitù perpetua di uso pubblico, è costituita come meglio evidenziato con colore verde nella planimetria allegata al decreto. La parte concedente, per sé, suoi eredi ed aventi causa nei confronti del Comune di Santa Giustina in Colle, dovrà garantire il libero esercizio alla servitù suddetta, l'accesso alla stessa nonché l'inamovibilità della servitù. Si impegnano altresì a dare comunicazione agli eventuali acquirenti del terreno sopra indicato della presente servitù e di farla assumere. Le superficie asservite sono le seguenti: Catasto terreni – Sez. U foglio 14 Particella 174 per mq 150 e Sez. U foglio 14 particella 134 per mq 180."*

Si segnala la servitù di passaggio e ripartizione delle spese, la servitù di conduttore e l'obbligo di mantenere l'attuale destinazione degli immobili (uso residenziale i fabbricati e sistemazione a parco le aree scoperte); manutenzione del parco di comune accordo e ripartizione delle spese, trascritta a Padova il 24.4.1997 ai nn. 11008/7755 e successive trascrizioni ai nn. 35894/24693 in data 23.12.1997 e ai nn. 17350/10935 in data 2.5.2019 successiva alla trascrizione del pignoramento.

Prezzo base: € 400.000,00 come ridotto a seguito di precedenti esperimenti; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 300.000,00).**

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 **28 novembre 2025 alle ore 11:00** 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 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 € 2.000,00.

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.garavirtuale.it (Gruppo Edicom s.p.a.) 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);
 - 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 almeno pari al 10% del prezzo offerto** effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit spa, Filiale di via Trieste a Padova.

Il bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. 181/2017" dovrà contenere la causale: **POSIZIONE 201700018100001 Cauzione E.I. 181/2017 REI Tribunale di Padova.**

Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, 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 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. 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 più avanti; 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 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..

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 redatta dall'Arch. Luca Baldan in data 18.4.2019 e successive integrazioni in data 19.6.2019, 20.4.2024, 12.11.2024 e 23.1.2025, 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.

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 e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Si segnala la trascrizione a Padova in data 19.9.2002 ai nn. 39075/27036 della domanda giudiziale di regolamento di confini precisando, ai sensi dell'art. 2668 bis c.c., che la trascrizione non è stata rinnovata.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La perizia può essere visionata e/o scaricata dai seguenti siti internet indicati nell'ordinanza di vendita: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannunci.it" nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche". Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato, Avv. Ana Elisa Martì Garro, con studio in Padova, via Santa Chiara 22, E-mail martigarro.aste@gmail.com, Telefono: 049.6892448.

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, 29 luglio 2025.



Il Professionista Delegato

Avv. Ana Elisa Martì Garro

