

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA****ESECUZIONI IMMOBILIARI****ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. 248/2024**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa P. Rossi

Professionista Delegato: Avv. Luca Voltan

AVVISO DI VENDITA**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Luca Voltan, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa P. Rossi con ordinanza dell' 08/04/2025:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare della procedura esecutiva R.G. n. 248/2024,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO****CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA****ESPERIMENTO n. 1**

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: Intera piena proprietà.



Ubicazione: Comune di Campo San Martino (PD), località Busiago Vecchio, Via Alessandro Manzoni n. 51 .

Qualità: Compendio immobiliare composto da casa d'abitazione singola, annesso rustico ad uso deposito attrezzi e garage, piccolo fabbricato al grezzo, porcilaia, cortile di pertinenza.

Composizione: Trattasi di fabbricato abitativo composto da una casa singola di due piani, costruita in ambito agricolo nella prima metà degli anni '70.

La casa si sviluppa ai piani terra e primo collegati da scala interna e sormontati da tetto a padiglione con sotto-tetto non praticabile. Al piano terra si compone di: n.1 ingresso con sottoscala ad uso centrale termica, n.1 sala da pranzo e n.1 cucina, comunicanti, n.1 bagno. Al piano primo: n.1 vano scala, n.1 stanza con portafinestra sul poggiole, n.1 camera matrimoniale, n.1 camera matrimoniale con portafinestra sul poggiole, n.1 bagno. Portico. Cortile pertinenziale. Totale Superficie Commerciale mq 160,00.

Esternamente, annesso rurale ad uso deposito e garage, sviluppato al piano terra con sottotetto, diviso internamente in due vani, indipendente e distaccato dalla casa d'abitazione suddetta, circondato anch'esso dal cortile pertinenziale. Superficie Lorda mq 71,00. Porcilaia al piano terra, costituita da un unico vano, occupa una superficie coperta di circa mq 6,00. Scoperto (cortile) di circa mq 2.550,00.

Descrizione catastale: Comune di Campo San Martino (PD) - Catasto dei Fabbricati:

Fg. 7 – mapp. 100 Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 8 vani, Superficie catastale Totale mq 179 – Totale escluse aree scoperte mq 166, R.C. € 619,75, Via Alessandro Manzoni n. 51, Piano T-1;

Fg. 7 – mapp. 100 Sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 31 mq, Superficie catastale Totale mq 36, R.C. € 54,43, Via Alessandro Manzoni n. 51, Piano T;

Fg. 7 – mapp. 100 Sub. 1, Bene Comune Non Censibile, Via Alessandro Manzoni n. 51, Piano T.

L'area su cui insistono i fabbricati è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Campo San Martino (PD) al **Fg. 7, Mapp. 100, Superficie 27 are 25 ca**, Ente Urbano.

Confini: il compendio immobiliare in oggetto, composto da n. 3 differenti corpi di fabbrica tra loro distaccati oltre che dal pertinenziale cortile, identificato al Catasto Terreni di Campo San Martino (PD), Foglio 7 - mappale 100, confina in unico corpo: a sud con via Alessandro Manzoni, con interposto fossato; ad ovest con mapp. 874 sul quale è eretto un fabbricato bifamiliare di diversa proprietà e con terreno di cui al mapp. 872 di diversa proprietà; a nord con area a verde alberato di cui al mapp. 794, di altra proprietà; ad est con mapp. 581 sul quale è eretto un fabbricato abitativo e con terreno di cui al mapp. 796, entrambi di diversa proprietà. I tre fabbricati del compendio sono posti pressoché al centro del lotto, trapezoidale, mapp. 100, tutti e tre circondati dal cortile pertinenziale sub. 1 bcnc; tra essi, il fabbricato ad uso abitazione (mapp. 100 sub. 2parte) è quello posto più a sud, mentre gli altri due (mapp. 100 sub. 2parte e sub. 3) sono posti a nord-est dell'abitazione stessa. La platea con pilastri occupa porzione nord dello scoperto pertinenziale, dietro alla casa d'abitazione.

Occupazione: gli immobili sono occupati dal debitore.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: nessuna.

Prezzo base: €. 52.000,00 come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 39.000,00);**

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti che si svolgerà telematicamente ai sensi dell'art.573 c.p.c. la data del **14 ottobre 2025** con inizio alle **ore 12:00.**

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.spazioaste.it" e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

2) All'offerta vanno allegati:

- documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
- 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);
- 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);
- 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;
- 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;

- 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;

- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie **IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593** specificando nel campo beneficiario **“Tribunale di Padova”** e nella causale deve **necessariamente** essere indicato quanto segue: **“POSIZIONE 202400024800001”** c/o Istituto Banca Unicredit S.p.a. – Filiale di Padova, Via Trieste n. 51.

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 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 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 dell'Arch. Claudia Bonelli, redatta in data 05/03/2025, 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 degli immobili, 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 sopra citata, da cui risulta che: dall'esame dei documenti edilizi ricevuti a seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta all'Ufficio Tecnico, Urbanistica ed Edilizia Privata, del Comune di Campo San Martino (PD), la scrivente ha potuto riscontrare che relativamente al compendio immobiliare in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Licenza Edilizia n. 93/1971** rilasciata dal Sindaco di Campo San Martino il **28/02/1972** all'allora proprietario, per lavori di "*ampliamento abitazione-fabbricato rurale*"; seguente è relativa **Autorizzazione di Abitabilità** in data **30/04/1976**.

- **Concessione Edilizia gratuita n. 267/1981**, prot. n. 2946, rilasciata dal Sindaco di Campo San Martino il **03/09/1981** all'allora proprietario, per lavori di "*costruzione di recinzione*".

- **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 791/85C**, rilasciata dal Comune di Campo San

Martino il **16/12/1997**, all'allora proprietario, ai sensi della Legge n. 47/85, a seguito di domanda in data 23/06/1986 prot. n. 3496 volta ad ottenere la sanatoria per lavori di *"ampliamento fabbricato residenziale"*.

- **Permesso di Costruire n. 08/00124** rilasciato dal Comune di Campo San Martino il **20/04/2010**, per lavori di *"demolizione fabbricati residenziali e annessi agricoli e ricostruzione fabbricato residenziale con ampliamento fino a 800 mc. fuori della fascia di rispetto stradale ai sensi della L.R. 4/2008 e L.R. 11/2004"*, al quale permesso è seguito:

- **Permesso di Costruire in Variante n. 11/00023** rilasciato dal Comune di Campo San Martino il **27/10/2011**, per lavori di *"variante al p.c. 08/124 per demolizione e ricostruzione del fabbricato residenziale e ulteriore ampliamento ai sensi della LRV 11/2009 art. 2"*.

Le unità immobiliari pignorate venivano dichiarate al **Catasto Fabbricati** con schede planimetriche presentate il **10/12/2002**, prot. n. 358787. Dall'esame delle pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici e confronto con lo stato attuale dei luoghi, emerge che la costruzione dell'Abitazione (mapp. 100 sub. 2 parte) è stata autorizzata con la L.E. 93/71 del 1972 a cui è seguita la suddetta C.E. (condono L. n. 47/85) a Sanatoria n. 791/85C del 1997 che rappresenta l'ultimo stato autorizzato; gli annessi rustici appaiono come "tettoie rurali" nei grafici della L.E. 93/71. I permessi di Costruire n. 08/124 del 2010 e n. 11/23 del 2011 hanno riguardato la demolizione di tutti i fabbricati del compendio (abitazione ed annessi rurali) in oggetto e la conseguente costruzione ex novo di una casa d'abitazione; detti Permessi, però, sono scaduti, senza possibilità di ulteriori proroghe, e non sono quindi più validi. L'Abitazione, rispetto al relativo condono n. 791/85C, presenta delle irregolarità edilizio/urbanistica interne sanabili (differenti aperture di porte, andamento scala interna, destinazione ripostiglio a bagno al piano terra). Il Fabbricato annesso rustico a deposito e "garage" trova

quest'ultima destinazione d'uso (a garage) solo nell'elaborato grafico catastale, in assenza, però, di pratiche edilizie a suffragio della destinazione stessa; consono, invece, considerare l'intero fabbricato un deposito agricolo. Un fabbricato rustico ad uso sgombero del compendio immobiliare in oggetto, individuato anche nell'atto di pignoramento, è stato demolito in virtù del P.d.C. n. 08/124 del 2010 e, al suo posto, è stata realizzata la platea con pilastri che rappresenta l'inizio della nuova costruzione dell'abitazione di cui allo stesso P.d.C. n. 08/124 e del P.d.C. 11/23 del 2011. Anche la rappresentazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi. E' quindi necessaria una regolarizzazione edilizio/urbanistico e catastale dei beni in oggetto. Per mantenere gli immobili nella loro consistenza attuale è necessario:

- presentare al Comune di Campo San Martino una comunicazione di rinuncia al P.d.C. n. 08/124 del 20/04/2010 e al P.d.C. n. 11/23 del 27/10/2011;
- ripristinare l'area scoperta demolendo la platea con pilastri e sistemandola a verde;
- per le difformità interne dell'abitazione, presentare una pratica edilizia a Sanatoria, una S.C.I.A., da affidare ad un professionista abilitato, che prevede il contestuale versamento di sanzione e diritti comunali;
- presentare, conseguentemente alla pratica a sanatoria, una nuova Richiesta di Agibilità con i relativi allegati, includendo una dichiarazione sulla statica degli immobili, un aggiornamento al catasto urbano. Il fabbricato rurale, catastalmente deposito e garage, è invece da considerarsi ed accatastrare unicamente come deposito agricolo: viceversa va presentata una pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso. La recinzione principale sud, lato via Manzoni, è stata oggetto della C.E gratuita n. 267/1981 del 03/09/1981, che prevedeva n. 2 accessi carrai; attualmente sussiste anche un accesso pedonale con relativa passerella per il superamento del fossato: nella suddetta pratica S.C.I.A. a sanatoria delle irregolarità interne dell'abitazione, può essere incluso anche detto accesso pedonale; a tal proposito si evidenzia che gli interventi sugli immobili in

oggetti sono soggetti a rilascio di Autorizzazione Ambientale/Compatibilità paesaggistica (i beni ricadono in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/04).

Gli immobili non sono dotati dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19/08/2005 n.192 successive modifiche e integrazioni.

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.

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 contattando il Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Luca Voltan (telefono 049.8307023 e-mail avv.lucavoltan@gmail.com) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita:**

www.astalegale.net – www.fallcoaste.it - www.immobiliare.it – www.idealista.it – www.asteimmobili.it – www.portaleaste.com – www.publicomonline.it – www.asteannunci.it – www.astegiudiziarie.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 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, 19/05/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Voltan