

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. **28/2024**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Professionista delegato: **Dott. Giovanni Bottecchia**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Giovanni Bottecchia, nominato Custode giudiziario e Professionista con delega alla vendita ai sensi dell'art.591-*bis* dal Giudice dell'Esecuzione;

- vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA –ESPERIMENTO N. 3

dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: San Martino di Lupari (PD), frazione 'Campagnalta', vicolo Monte Asolone.

Descrizione: Proprietà, per l'intero, di abitazione su due livelli con due camere, numerosi e ampi locali accessori e cantina interrata, con abusi edilizi non sanabili da demolire.

Composizione:

Vani: Ingresso, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, tre bagni, cantina, centrale

termica, numerosi locali accessori;

Superfici nette calpestabili dell'abitazione: 167 mq legittimi

Superficie commerciale: 212 mq legittimi.

Descrizione catastale: l'unità immobiliare è catastalmente identificata come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di San Martino di Lupari (PD)

Fg. 6 - part. 1028 - sub. 9 - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 9 vani - sup. cat. 258 mq totale escluse
aree scoperte 249 mq - rendita € 488,05 - via Brenta n. 13 - P: S1-T-1

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di San Martino di Lupari (PD)

Fg. 6 - part. 1028 - ENTE URBANO - sup. 81 are 26 ca

Confini:

Confini del lotto (C.T. fg. 6 part. 1028):

nord: Strada Regionale 53 Postumia (strada pubblica)

sud: part. 208-322-323-793-795 (vicolo Monte Asolone)

ovest: part. 21-522 (lotto edificato di altra proprietà)

est: part. 702-1050-1121-1122 (lotti edificati di altra proprietà)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 6 part. 1028 sub. 9):

nord: sub. 19 (scoperto - BCNC attribuito catastalmente ad unità di altra proprietà)

sud: sub. 18 (scoperto - BCNC attribuito catastalmente ad unità di altra proprietà)

ovest: sub. 18 (scoperto - BCNC attribuito catastalmente ad unità di altra proprietà di
altra proprietà) e sub. 17 (porzione di capannone -unità immobiliare di altra proprietà)

est: part. 702 (lotto di altra proprietà)

Stato dell'immobile: libero.

Certificazione energetica: il perito stimatore ha rilevato che l'immobile non è dotato di

Attestato di Prestazione Energetica.

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

Destinazione urbanistica dell'area

La C.T.U. ha precisato di non aver ritenuto necessario chiedere ed allegare il Certificato

di Destinazione Urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato, nel rispetto dell'art. 30

comma 2 del d.P.R. 380/2001, in quanto trattasi di terreni di pertinenza ad edifici censiti

al N.C.E.U. e di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq. Sono state fornite, invece,

le previsioni urbanistiche di Piano.

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di San Martino di Lupari, l'area in

oggetto ricade in Z.T.O. D3/7 "Aree Commerciali, Direzionali, Artigianali Consolidate"

art. 25 delle NTO.

Titoli abilitativi reperiti ed agibilità

L'unità immobiliare residenziale in oggetto, sulla base delle finiture e delle

caratteristiche costruttive rilevate, appare riconducibile ad un impianto originario

inquadrabile come epoca di costruzione risalente alla metà del secolo scorso. L'edificio

viene inoltre già rappresentato negli elaborati grafici allegati al 'Programma di

fabbricazione' comunale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n.

200/1968, ed inserito per la prima volta nella perimetrazione del centro abitato di

Campagnalta, in una 'zona residenziale semintensiva'. Prima di tale data in Comune di

San Martino di Lupari non vi era alcuno strumento urbanistico che individuasse i centri

urbani.

L'edificazione dell'edificio residenziale è pertanto avvenuta in epoca precedente all'istituzione di titoli edilizi abilitativi per la zona in cui è ubicato; solo successivamente l'edificio preesistente è stato compreso nel più ampio complesso artigianale di successiva edificazione ed estraneo alla procedura. La C.T.U. ha comunque indagato presso gli Uffici del Comune di San Martino di Lupari allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie conservate, comprese eventuali pratiche di condono che possano avere legittimato interventi nel corso del '900, verificando l'assenza di pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto tra i documenti richiesti e forniti dall'Ufficio Tecnico.

Non essendo stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante la costruzione dell'edificio oggetto di esecuzione, né successive pratiche edilizie che lo coinvolgano direttamente, l'Arch. Canevari ha dichiarato di ritenere che il fabbricato possa essere considerato urbanisticamente legittimo in virtù della sua vetustà, ovvero in quanto realizzato prima che si rendessero obbligatori l'ottenimento di un titolo abilitativo da parte dell'amministrazione pubblica e la conformità edilizia viene valutata in base alla planimetria catastale di primo impianto, ai sensi dell'art. 9-bis comma 2 del D.P.R. 380/2001, confrontando lo stato di fatto rilevato con le informazioni catastali di primo impianto.

Con riferimento alla planimetria risalente al primo accatastamento dell'immobile datato 28.08.1973, riguardo alla distribuzione interna dei locali ed alla consistenza volumetrica dell'immobile, la C.T.U. ha rilevato come lo stato dei luoghi non corrisponda alla planimetria catastale di primo impianto e che tali differenze non risultino legittimate da successivi titoli edilizi.

Nello specifico l'Arch. Canevari ha rilevato quanto segue.

Al piano terra, all'estremità nord-est del fabbricato, risulta essere presente un vano in ampliamento, di circa 14 mq netti, attualmente accatastato come 'lavanderia'.

Al piano terra risulta modificato il distributivo interno con ricavo di un corridoio con una porta che attualmente comunica con l'esterno verso un'area scoperta (sub 18) attribuita in pertinenza ad altra unità (sub 17) complementare al capannone artigianale.

Lungo il fronte est è stato realizzato un nuovo e diverso vano scala di collegamento tra i due piani, realizzato in ampliamento rispetto al sedime e al volume iniziale dell'edificio.

Lungo i fronti est e nord è stato realizzato un portico con strutture in C.A. e muratura, della superficie complessiva di circa 40 mq; detto portico è addossato all'edificio in ampliamento rispetto a sedime e volume originari.

Al piano primo, nella parte nord dell'edificio che in origine appariva essere ad un solo piano, risulta essere stata realizzata una sopraelevazione costituita da un volume in ampliamento con copertura ad una falda in laterocemento ove è posto un locale di circa 32 mq netti con altezza media 2,5 m, insieme ad una ulteriore porzione in sottotetto non accessibile; detto intervento di sopraelevazione appare con creazione della nuova falda contestuale alla creazione del portico di cui al punto precedente.

La configurazione attuale appare quasi del tutto corrispondente, salvo piccole differenze, alla rappresentazione dell'ultima planimetria catastale (2003) e di quella precedente (1987). Tuttavia, come ribadito dalla C.T.U., l'unico riferimento legittimo risulta essere la planimetria di primo impianto del 1973, rispetto alla quale sono state rilevate le summenzionate difformità non legittimate urbanisticamente.

L'Arch. Canevari ha precisato di ritenere che la realizzazione di tali ampliamenti di volume costituiscano abusi edilizi in quanto interventi di nuova costruzione di cui all'art.

3 comma 1 lettera e.1 del D.P.R. 380/2001 eseguiti in assenza di permesso di costruire di cui all'art. 21 dello stesso D.P.R.

Tali interventi si configurano come nuova costruzione comportante incremento del volume urbanistico, realizzati in parziale aderenza ad un edificio preesistente, attualmente di terzi, lungo il confine ovest e realizzati in assenza del rispetto della distanza minima dai confini rispetto ai confini est e sud. In particolare, lungo il confine est, il portico è costruito a confine con il mappale 702 di altra proprietà, mentre a nord è costruito sulla delimitazione con l'area scoperta identificata come sub 19, bene comune non censibile risultante attribuito, in base alla documentazione catastale, al magazzino sub 17 di altra proprietà.

Gli ampliamenti volumetrici, oltre a non rispettare la distanza minima dai confini, non risultano compatibili con i parametri edificatori previsti dal Piano degli Interventi per le residenze annesse a capannoni in Z.T.O. D3/7 "Aree Commerciali, Direzionali, Artigianali Consolidate".

La C.T.U. ha dunque affermato che la realizzazione di tutti gli interventi di ampliamento come sopra descritti, con la sola eccezione delle opere interne, risulta abusiva ai sensi della L. 47/85 e non sanabile; tali ampliamenti di volume pertanto dovranno essere rimossi. Dell'incidenza del costo della rimozione la C.T.U. ha tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

La C.T.U. ha tuttavia precisato che, essendo l'edificio in un avanzato stato di obsolescenza e di degrado, non solo circoscritto alle finiture ed alle dotazioni impiantistiche, ma esteso anche alle murature esterne ed ai solai di copertura, la soluzione più economicamente vantaggiosa potrebbe essere la demolizione integrale

dell'edificio con ricostruzione e mantenimento di volumetria, superficie e sagoma riconducibili alla planimetria catastale di primo impianto.

L'Arch. Canevari ha precisato inoltre che, relativamente all'abitazione, non risulta sia mai stato rilasciato, né domandato, alcun certificato di abitabilità/agibilità. Ella ritiene tuttavia che ciò non configuri di per sé una situazione di irregolarità, dal momento che l'immobile risale ad epoca antecedente all'introduzione di tale provvedimento e che in epoca più recente non sono stati assentiti interventi tali da richiedere il rilascio di un nuovo certificato. Si tratta pertanto di un immobile considerato comunque agibile, ma non dotato di Certificato di Agibilità, in quanto realizzato in epoca precedente all'obbligatorietà, pur evidentemente non certificabile nelle condizioni attuali.

La C.T.U. ha infine rilevato un problema in ordine all'accesso all'unità immobiliare sub 9, concludendo che l'avvicinamento alla porta di ingresso legittima dell'abitazione, situata sul fronte est, potrebbe avvenire attraverso le aree scoperte della particella 1028 solo dalla strada Regionale 53 - Postumia, attraverso l'accesso carraio allo scoperto del capannone, attualmente ripartito in sub 24 (accatastato come magazzino e scoperto) e in sub 19 (accatastato come cortile di pertinenza esclusiva al magazzino sub 17).

In ogni modo, anche su tale aspetto, si rinvia integralmente alla perizia di stima;

al **prezzo base d'asta** pari ad **euro 24.000,00 (ventiquattromila/00)**, come ridotto in seguito a precedenti esperimenti. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad **euro 18.000,00 – diciottomila/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 dell'**8 aprile 2026 alle ore 15.00** 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

il rilancio minimo nella misura di **euro 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 **www.garavirtuale.it** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/12;

2) all'offerta vanno allegati:

a) 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);

b) 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;

c) 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;

d) 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;

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

f) la documentazione attestante il versamento della cauzione, per un 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** (beneficiario: Tribunale di Padova – E.I. 28/2024).

Il bonifico dovrà contenere la causale *“versamento cauzione lotto unico E.I. 28/2024 Tribunale di Padova”*;

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. 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 fissate 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. Daila Canevari, qui richiamata *in toto*, 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.

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 sui siti internet www.immobiliare.it, www.idealista.it,

www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com,

www.publiconline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it e

www.asteannunci.it o presso il Professionista Delegato, con studio in Padova, via

Francesco Rismondo n. 2/E, tel. 049 2020875, nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

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, 2 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Giovanni Bottecchia

