



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**



**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. 315/2024**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. G.G. Amenduni

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. G.G. Amenduni con ordinanza del 14/05/2025:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare della procedura esecutiva R.G. n. 315/2024,
- 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 Due Carrare (PD), Via Chiodare nn. 91-93 .

**Qualità:** Fabbricato residenziale di tipo bifamiliare sviluppato su due livelli fuori terra, con scoperto esclusivo, il tutto in corso di totale ristrutturazione, attualmente allo stato grezzo.

**Composizione:** Trattasi di un fabbricato residenziale di tipo bifamiliare sviluppato su due livelli fuori terra, con scoperto esclusivo, il tutto in corso di totale ristrutturazione, attualmente allo stato grezzo. Il fabbricato, ancora allo stato di cantiere, presenta numerose partizioni murarie in fase definizione, l'apparato impiantistico non è stato realizzato, non sono altresì presenti le finiture, da attuare solo in seguito a completamento della costruzione. Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale, attualmente risulta eretto fuori terra un corpo di fabbrica di forma rettangolare sviluppato su due livelli di ml. 15,00 x 9,62, pari ad una superficie di mq 144,30 per piano, più il volume della centrale termica (solo al p. terra) di ulteriori mq 5,00 circa.

**Descrizione catastale:** Comune di Due Carrare (PD) - Catasto dei Fabbricati:

**Fig. 11 – mapp. 90 Sub. 14**, Cat. F/4, Via Chiodare n. 93, Piano T;

**Fig. 11 – mapp. 90 Sub. 15**, Cat. F/4, Via Chiodare n. 91, Piano T-1.

L'area su cui insistono i fabbricati è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Due Carrare (PD) al **Fig. 11, Mapp. 90 di are 04.37**, Ente Urbano.

**Fa parte del lotto inoltre:** l'area scoperta identificata al Catasto Fabbricati col mapp. 90 sub. 13 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

**Confini:** Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): via Chiodare, scolo consorziale, mapp. 740 stesso Comune e Foglio.

**Occupazione:** libero.

**Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:** nessuna.

**Prezzo base:** €. **85.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE**

**OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 64.000,00);**

### **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 **06/11/2025** con inizio alle **ore 10:00.**

**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](http://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 202400031500001”** 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. Davide Ravarotto, redatta in data 14/04/2025, 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, a norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, si fa rinvio alla perizia sopra citata secondo cui si è potuto accertare:

- che il fabbricato risulta edificato in forza di Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n.

74/59 del 11.11.1959, per la quale seguiva poi il Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione del 10.11.1961;

- che per le opere realizzate in difformità veniva presentata Domanda di condono Edilizio n. 1313 del 29.03.1986, alla quale seguiva poi il rilascio della relativa C.E. in sanatoria n. 92/92 del 06.07.1992;
- che veniva successivamente presentata D.I.A. prot. n. 5906 del 09.11.1995 relativa a modifiche interne e prospettiche finalizzate a ricavare un wc;
- che con P.d.C. n. 22 del 02.11.2022 relativo ad opere di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett. d) del Dpr 380/2001, con opere di efficientamento energetico e miglioramento sismico edificio in muratura condominio minimo corpo A, e demolizione pertinenze corpo B con cambio d'uso per realizzazione di ulteriore unità abitativa;
- che seguiva richiesta di volta parziale del suddetto P.d.C., del 25.01.2024;
- che infine veniva presentata S.C.I.A. in variante, pratica del 31.12.2024;
- che il compendio pignorato, corrisponde a porzione del corpo A del progetto autorizzato, mentre il corpo B corrisponde alla costruzione retrostante, estranea alla presente procedura;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con lo stato autorizzato, senza entrare nel merito della distribuzione interna degli spazi, ancora in corso di definizione, è emerso che il volume si presenta pressochè conforme allo stato precedentemente autorizzato, tuttavia, essendo in stato di cantiere, il bene attualmente si trova in corso di trasformazione e la nuova conformità potrà essere acquisita solamente ad intervento ultimato.

Il Comune di Due Carrare è dotato di:

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato “del Conselvano”, tra i Comuni di Agna, Anguillara Veneta, Arre, Bagnoli di Sopra, Bovolenta, Candiana, Cartura, Conselve, Due Carrare, Pernumia, San Pietro Viminario, Terrassa Padovana, Tribano, adottato con delibera del C.C. n. 55 del 10.12.2008;

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) di Due Carrare, adottato con delibera del C.C. n. 56 del 10.12.2008, approvato dalla Conferenza dei Servizi del 23.06.2010 ratificata con D.G.P. n. 166 del 27.07.2010, pubblicato nel BUR n. 74 del 10.09.2010;

- **Varianti Generali Parziali al Piano degli Interventi**, adottate ai sensi dell'art. 18

L.R. 11/2004; il presente lotto dal punto di vista urbanistico è destinato dalla Variante Generale al Piano degli Interventi vigente: "ATO 4 CHIODARE", e ricade in: "**Z.T.O.**

"**B**" – **Aree residenziali urbane consolidate, fatto salvo i volumi esistenti**", sottozona 2.4, disciplinata in via principale dall'art. 17 delle relative N.T.O. e dalle previsioni della relativa scheda del Repertorio Normativo.

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](mailto:avv.lucavoltan@gmail.com)) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita:

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) – [www.idealista.it](http://www.idealista.it) –  
[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) – [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) – [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) –  
[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://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, 11/06/2025

*Il Professionista Delegato*

Avv. Luca Voltan