TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: ES. imm. n. 215/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Avv. Alice Lin

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Alice Lin, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossi con ordinanza del 9.6.2026, con cui ha estinto la precedente procedura portante n. 533/2018 RGEs in quanto non coltivata nei termini, stabilendo che proseguirà esclusivamente la procedura n. 215/2025 RGEs;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione prima R.G.Es. n. 533/2018, poi R.G. ES. imm. n. 215/2025,
- 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:

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà, quota di 1/1

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

UBICAZIONE

Comune di Casalserugo, via Dante Alighieri n° 20.

QUALITA'

Abitazione unifamiliare con scoperto pertinenziale.

COMPOSIZIONE

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, il primo ospitante ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, wc con lavanderia e portici sui fronti Ovest e Sud; il secondo composto da tre camere e due wc.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati: Comune di Casalserugo, foglio 1, mapp. 21, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8,5, sup. catast. Mq 219, rendita € 526,79, via Dante Alighieri n° 20, piano T-1.

Catasto Terreni: Comune di Casalserugo, foglio 1, mapp. 21, qualità Ente Urbano, superficie mq 1.401,00.

CONFINI:

Il mappale 21 confina a Nord con il mapp. 391, a Sud con via Dante, a Est con il 338, a Ovest con il 252 e 569.

Il proprietario del retrostante capannone (Sig. Franco Volpin), afferma la presenza di irregolarità nel confine a Sud tra la strada comunale e la proprietà pignorata. Per eseguire gli accertamenti necessari a stabilire la reale situazione si deve eseguire un rilievo in accordo con il Comune di Casalserugo e l'eventuale pratica catastale di riconfinamento.

OCCUPAZIONE:

L'immobile è libero.

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

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

REGOLARITÁ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali, si evidenziano numerose difformità sia nella distribuzione interna degli spazi, sia nella presenza in loco di un volume maggiore rispetto quanto denunciato (è stato chiuso un portico e trasformato in zona pranzo), sia nel riscontro di portici non presenti in planimetria:

E' necessario, quindi, un nuovo accatastamento da presentare sia a Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni, il cui costo si può stimare in € 800,00 per l'inserimento delle nuove planimetrie al C.F. ed € 800,00 per il reinserimento in mappa del fabbricato. La spesa totale è di € 1.600,00. PREVIA PRATICA DI SANATORIA IN COMUNE.

In conclusione: per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'CATASTALE.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica datato 25/07/2019 prot. 6681, dichiara che l'area descritta al Comune di Casalserugo, fg. 1 , mappale 21 del NCT risulta dallo strumento urbanistico vigente destinata a:

- parte zona E3.1 – nucleo di edificazione diffusa (art. 26 e 29 delle N.T.O. vigenti)

- parte zona E3.1 – nucleo di edificazione diffusa con sovrapposta fasca di rispetto stradale (art.26, 29 e 41 delle N.T.O. vigenti).

- Costituita servitù di passaggio pedonale e carraio del padre di famiglia (art. 1062 c.c.) anche con mezzi agricoli, senza limiti di orario a favore delle particelle 391 e 569 e a carico della particella 21, per permettere l'accesso ed il recesso alla/dalla pubblica via alle/dalle particelle 391 e 569.

In conclusione: I vincoli urbanistici sono quelli presenti nei Piani vigenti.

Vincoli di diritto privato, a favore dei mappali 391 e 569 servitù carrabile e pedonale.

Da quanto premesso sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

- Licenza Edilizia n° 693/69 del 30/12/1969, per la costruzione di una casa ad uso civile abitazione;

- Comunicazione opere interne n° 143/92 del 06/11/1992, prot. 7622, per lavori di demolizione e ricostruzione tramezze interne;

- Concessione Edilizia 22/93 del 17/06/1993, per lavori di ampliamento e modifiche forometriche edificio residenziale; pratica non conclusa;

- richiesta di proroga alla C.E. n. 22/93 del 14/06/1996, presentata il 12/06/1996, per l'ultimazione dei lavori di montaggio pavimenti, porte interne e sanitari bagno;

- risposta del Comune alla richiesta di proroga, del 17/10/1996, in cui si da parere contrario in quanto la richiesta era carente di motivazione.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie dell'ultimo stato concessionato (C.E. 22/93) si evidenzialo le seguenti difformità:

- la conformazione e la posizione della scala sono diverse;

- al piano terra i locali a ripostiglio e wc hanno disposizione differente;

- il portico lato Ovest è parzialmente denunciato;

- in planimetria non sono presenti il portico lato Sud, né il ripostiglio esterno sul fronte Nord;

- la disposizione delle camere e servizi al primo piano è diversa.

Il C.T.U. ha verificato la sanabilità degli abusi, sulla base delle normative di riferimento (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche Operative del Piano di Interventi); si è calcolato che i portici costruiti in parziale difformità da quanto licenziato, coprendo una superficie inferiore al 25% della superficie coperta del fabbricato senza portici, non contribuiscono ad incrementare il volume. Anche il ripostiglio esterno, essendo al di sotto dei parametri di riferimento (sup. < 4 mq ed hm < di 2,70 ml) non fa volume.

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

Ciò comporta la non applicabilità degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione.

Si applica solo la sanzione amministrativa riferita agli abusi sanabili che viene calcolata dall'Agenzia del Territorio sulla base dell'aumento del valore dell'immobile, ma che può variare dai € 516,00 (solo per difformità interne) ai € 5.164,00.

Non disponendo dei dati dell'Agenzia del Territorio, il C.T.U. in forma preventiva decide di considerare il massimo valore di sanzione, pari a € 5.164,00; a tale costo va sommato quello relativa al pagamento di un Tecnico per elaborare la richiesta del Permesso di costruire in sanatoria e la pratica per l'ottenimento dell'agibilità, che può essere stimato in € 2.000,00.

Conclusioni: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'EDILIZIA, per sanare gli abusi è necessario affrontare un esborso pari a € 7.164,000.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

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

Prezzo base: €. 296.000,00 (duecentonovanetaseimila/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 €. 222.000,00 (duecentoventiduemila/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 16.45

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

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

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 (duemila/00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la <u>VENDITA SENZA INCANTO</u>:

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);

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;

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

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 **Asta legale.net s.p.a. c/o Banca Sella S.p.a. alle coordinate bancarie IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, causale: Cauzione E.I. n 215/2025 R.G. TRIB.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, 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

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

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

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

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.

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

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

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 presso lo Studio del Custode Delegato avv. Alice Lin, in Padova, Corso Milano n. 103, Tel. 049.656613, indirizzo mail alice.lin@avvocatolin.it, 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**,

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

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

oltre che 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, 29 settembre 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Alice Lin

Firmato Da: LIN ALICE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fa2ff02a891c273

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