



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: **n. 81/2023 (p.u. n. 260/2024) R.E.I.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Pasqualetto**

Professionista Delegato: **Avv. Stefania Faggian**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta avv. Stefania Faggian, nominata Custode giudiziario e delegata alle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c.;

- vista l'ordinanza con la quale è stata disposta la vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione sopra indicata;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTOCON MODALITA' SINCRONA TELEMATICAIN PRIMO ESPERIMENTO

dei beni immobili così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Curtarolo (PD), Via Roma 49.

Descrizione: complesso di fabbricati costituito da un'abitazione accostata su due piani, un garage/negoziolo con adiacente annesso rustico, dei locali ad uso deposito/magazzino, un laboratorio e dei terreni agricoli.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Curtarolo, Foglio 14, via Roma n. 49

- mapp. 624 sub. 1, B.C.N.C., piano T;

- mapp. 28 sub. 2 graffato con mapp. 624 sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 157, piano T-1, rendita Euro 495,80;

- mapp. 624 sub. 3, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 34, piano T-1, rendita 468,68;

- mapp. 624 sub. 4, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 96, superficie catastale totale mq. 97, piano T-1, rendita 143,78;

- mapp. 624 sub. 5, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 160, superficie catastale totale mq. 191, piano T-1, rendita 297,48.

Trattasi di fabbricati insistenti su area identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 14, particella 624, EU di are 14 e centiare 50.

Catasto Terreni Comune di Curtarolo (PD), Foglio 14

- mapp. 622:

- Porzione AA, seminativo, classe 3, are 33 centiare 00, RD Euro 24,71, RA Euro 16,19;

- Porzione AB, semin. arbor., classe 3, are 05 centiare 40, RD Euro 4,04, RA Euro 2,65;

- mapp. 623, vigneto, classe 1, are 2 centiare 10, RD Euro 2,17, RA Euro 1,19.

Si precisa che nella vendita è ricompreso il mappale 786 Catasto Terreni, Ente Urbano di centiare 50 corrispondente al mappale 786 Catasto Fabbricati, categoria F1 di mq. 50 (rappresentato da striscia di terreno tramite cui si accede al compendio) che costituisce bene accessorio alle altre unità.

Confini: il complesso immobiliare oggetto di vendita confina - a Nord con mapp. 1009-1072; - a Sud con strada vicinale; - ad Est con mapp. 28, mapp. 1004-1118-1117-1072; - ad Ovest con mapp. 778-788-317.

Stato dell'immobile: occupato da 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 ci si riporta alle due consulenze

tecniche estimative e relativi allegati del perito arch. Anna Pavoni agli atti, che qui si richiamano integralmente, da cui risulta in particolare quanto segue.

Unità abitativa:

- l'unità abitativa è stata eretta in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 4/79 dell'11/07/1979 per "risanamento conservativo e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione";
- Autorizzazione gratuita 34/00 dell'11/07/2000 "Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di recinzione";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 118/83 del 07/03/1984 per "variante planivolumetrica in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 4/79 del 13/06/1979";
- Concessione edilizia in sanatoria 0000675 del 23/07/1990;
- Abitabilità a seguito del rilascio della Concessione a sanatoria Prot. 5152 Rif. 675 Reg. del 09/02/2002.

- lo stato di fatto visionato dell'immobile residenziale risulta conforme sia a livello urbanistico che catastale.

Destinazione urbanistica: si rinvia al C.D.U. Prot. 16022 del 14/01/2025 rilasciato dal Comune di Curtarolo, nonché a quanto dettagliatamente specificato alla pagina 23 dell'elaborato 3/4/2025.

Complesso produttivo artigianale:

- il complesso produttivo artigianale è stato eretto in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi:
- Opere di costruzione dell'unità: ante 01/09/1967;
- 63/76: Domanda di tombinatura fosso del 19/06/1976;
- Concessione edilizia n. 100/78 del 25/01/1979 per "costruzione recinzione";

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 4/79 dell'11/07/1979 per "risanamento conservativo e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 118/83 del 07/03/1984 per "variante planivolumetrica in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 4/79 del 13/06/1979";
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso abitabilità Pratica edilizia - Concessione 118/83-4/79 del 14/06/1984;
- Permesso di abitabilità n. 118/83 del 07/07/1984;
- Autorizzazione gratuita n. 0034/A00, Prot. 2637 del 16/06/2000;
- Concessione edilizia in sanatoria 0000675 del 23/07/1990;
- Certificato di abitabilità /agibilità Prot. n. 5152 Rif. Reg. 675 del 09/02/2002;
- il perito suggerisce la bonifica e lo smaltimento del cemento amianto presente a copertura parziale delle parti identificate come corte " D ", cantina " C ", magazzino " E ", magazzino " F " e pollaio " I ", per un costo ipotizzato di circa Euro 12.000,00;
- per il ripristino della conformità urbanistica e catastale, il perito prescrive la demolizione dei seguenti immobili non autorizzati: tettoia " D ", magazzino " E ", parte del magazzino-laboratorio " G ", magazzino " H ", pollaio " I ";
- il garage di cui al Fg. 14, mapp. 624 sub. 3 non è conforme né da un punto di vista urbanistico né da un punto di vista catastale, in quanto: a) utilizzato come magazzino e autorizzato come garage, è accatastato come negozio (difformità catastale); b) l'immobile non presenta un accesso idoneo per essere utilizzato come garage (difformità urbanistica);
- l'annesso rustico di cui al Fg. 14, mapp. 624 sub. 4 non è conforme né da un punto di vista urbanistico, né da un punto di vista catastale, in quanto: a) utilizzato e

accatastato come magazzino, l'immobile risulta autorizzato come annesso rustico al piano terra e come granaio al piano primo (difformità catastale); b) l'immobile al piano primo presenta partizioni interne non autorizzate e non accatastate (difformità urbanistica e catastale);

- *il magazzino " F " non è conforme né da un punto di vista urbanistico, né da un punto di vista catastale, in quanto: a) l'immobile è accatastato come laboratorio e autorizzato e utilizzato come magazzino (difformità catastale); b) presenta partizioni interne non autorizzate (difformità urbanistica); c) va predisposta una scheda catastale indipendente dai locali autorizzati di cui all'immobile " G " sub. 5 parte destinato a laboratorio;*

- *il laboratorio di cui al Fg. 14, mapp. 624 sub. 5 parte (G in perizia 20/07/2023) non è conforme né da un punto di vista urbanistico né da un punto di vista catastale, in quanto: a) sono presenti due finestre non autorizzate (difformità urbanistica e catastale); b) la tramezza a divisione del "Wc" è sita in posizione differente rispetto a quanto autorizzato (difformità urbanistica); c) il locale più ad Ovest è autorizzato come servizio artigianale e accatastato come Wc (difformità catastale); d) va predisposta una scheda catastale indipendente dai locali autorizzati di cui all'immobile "F" sub. 5 parte destinati a magazzino;*

- *per il ripristino allo stato dei luoghi approvato, il perito preventiva le opere indicate nel proprio elaborato, per un costo forfettario complessivo pari ad Euro 22.100,00 (ventiduemilacenti/00).*

Destinazione urbanistica: si rinvia al C.D.U. Prot. 0005887 del 29/05/2023 rilasciato dal Comune di Curtarolo, nonché a quanto dettagliatamente specificato alle pagine 8-9-10 dell'elaborato 20/07/2023.

Prezzo base d'asta: Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00), come stabilito in ordinanza di vendita. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale importo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro**

FISSA

il rilancio minimo nella misura di **Euro 1.000,00 (mille/00);**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573

c.p.c., **che si svolgerà telematicamente**, la data del **22 aprile 2026 alle ore 15:15.**

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;**

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** (Astalegale.net S.p.A.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica;

2) all'offerta vanno allegati:

a) copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale 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) copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo almeno pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Tribunale di Padova – E.I. n. 81/2023" sul conto della procedura acceso presso Unicredit spa, via Trieste Padova alle seguenti coordinate bancarie

IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593

Il bonifico dovrà contenere la seguente causale "*POSIZIONE 202300008100001 cauzione*".

Si precisa che 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 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.

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore **www.spazioaste.it** (Astalegale.net S.p.A.) secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015.

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 successivamente; 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 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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura, dovrà presentare apposita richiesta al custode delegato entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo; in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560 sesto comma 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 nelle perizie di stima dell'arch. Anna Pavoni, 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

manca 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.

Si ricorda che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni a terzi.

Ulteriori informazioni e l'esame della perizia, nella versione ostensibile ai terzi, potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate, oltre che presso il Professionista Delegato avv. Stefania Faggian, tel. 049 8774383, e-mail: s.faggian@pvg.network, anche sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti internet www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it.

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra anche attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale-padova.giustizia.it.

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato custode giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile richiedere allo stesso, tramite inserimento di detta richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, un appuntamento per la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 17 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Faggian