



TRIBUNALE DI PADOVA

**Esecuzione immobiliare: 253/2020  
p.u. 183/2022**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

Professionista Delegato: Avv. Laura Salmaso

**AVVISO DI VENDITA  
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

La sottoscritta Avv. Laura Salmaso, nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 14 giugno 2023,

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 253/2020 RG p.u. 183/2022.

Es. Imm

- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA**

**TELEMATICA**

**ESPERIMENTO n. 2**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto: piena proprietà.**

**Occupazione: libero.**

**Ubicazione e descrizione: via Padova Bassano n. 29 del Comune di Piazzola sul Brenta.**

Immobile autonomo con proprio giardino di pertinenza. Il bene, sito in località Vaccarino, dista dal centro del Comune circa 6,5 Km. Il fabbricato è sito lungo la statale SS47, denominata via Padova Bassano, che collega il Comune di Piazzola sul Brenta al Comune di Limena da cui il bene dista circa 3,8 Km. L'unità è costituita da una unità immobiliare residenziale che si è sviluppata in epoche diverse. Il primo impianto è rappresentato dalla porzione di abitazione posta ad ovest, che prospice la strada pubblica e che si sviluppa per due piani fuori terra. La parte di edificio posta ad est è stata realizzata successivamente e si sviluppa su di un solo piano fuori terra.

L'unità è costituita al piano terra da una veranda in metallo di MQ. 2,36, ingresso di MQ.11,20, una locale "cottura" di MQ. 6,76 (di altezza 2,05m), una sala pranzo di MQ. 18,20, quattro stanze rispettivamente di MQ.18,20, MQ.13,69 e MQ.10,25 e MQ. 16,20, uno wc di MQ. 3,60, un corridoio disimpegno di MQ. 5,70, un atrio di MQ. 3,15 ed infine una centrale termica con accesso dall'esterno di MQ. 4,90; al piano primo risulta esservi un poggiolo a ovest di MQ.2,36, tre stanze rispettivamente di MQ. 7,21, MQ. 18,20 e MQ. 18,20, un disimpegno di MQ. 2,51 ed un bagno di MQ. 4,11. Il giardino è pari a MQ. 163,67. L'unità è priva di garage.

**Il giardino sul retro confina con mappali di proprietà demaniale. Il confine suddetto è definito catastalmente ma non risulta segnalato da alcuna recinzione atta a separare la proprietà oggetto di perizia ed i due lotti adiacenti. Sul lotto demaniale è presente un garage in lamiera non autorizzato.**

**Descrizione catastale:**

Comune di Piazzola sul Brenta (PD) — Catasto Fabbricati al Fg. 49, mappale 325, subalterno -, Sezione Urbana - Abitazione di tipo economico A/3, cl. 2, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 208 mq, Rendita Euro 588,76 - piano T (\*) Totale escluse aree scoperte\*\*: 188 mq.

Ente urbano a giardino sottoidentificato:

Comune di Piazzola sul Brenta (PD) – Catasto Terreni al Fg. 49, mappale 325 EU superficie di 3are 60ca ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2010 protocollon. PD0321024 in atti dal 04/11/2010 (n. 29709.1/2010)

### **Destinazione Urbanistica.**

Una unità immobiliare **residenziale** identificato su N.C.E.U. al Fg. 49, mappale 325 del Comune di Piazzola Sul Brenta;

EU ente urbano uso giardino privato di 3are 60ca (al lordo dell'abitazione), Comune di Piazzola Sul Brenta.

### **Confini:**

Il bene insiste sulla particella 325, foglio 49 del Catasto Terreni del Comune di Piazzola sul Brenta. Esso confina:

- a NORD con altri lotti edificati particelle 344-303, altra ditta, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con con altro lotto edificato particella 320, altra ditta, stesso comune, stesso foglio;
- a OVEST con strada pubblica identificata con SS47 (via Padova Bassano), stesso comune, stesso foglio;
- a EST con con altri lotti particelle 207 e 67, altra ditta, stesso comune, stesso foglio.

### **Regolarità edilizia:**

In sede del sopralluogo, si è accertato che lo stato in cui si presentano i lotti è da ritenersi **non conforme** in relazione allo stato autorizzato proveniente dalle pratiche edilizie agli atti depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Piazzola sul Brenta di cui segue elenco.

Atti autorizzativi relativi alla costruzione dell'intero fabbricato residenziale

- Nulla Osta per nuova costruzione, Prot. 2810 del 5/6/1956
- Autorizzazione di Abitabilità del 10 febbraio 1958
- Nulla Osta per costruzione di una "adiacenza della parete est" Prot. 1701 del 29/8/1961
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.1745 del 20/7/2004 n. Reg. 017580 Prot. n. 7418 a chiusura di domanda in sanatoria presentata in data 31/5/1986 intestata a Bortoletto Erminia
- Certificato di agibilità Prot. n. 11085 del 5/11/2004.

### **OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA**

L'unità abitativa risulta **non conforme** con lo stato urbanistico autorizzato di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate: il locale cottura secondo lo stato autorizzato, risulta comunicante con la parte di abitazione costruita e sanata con la pratica edilizia

del 2004. Tale porta di collegamento al momento del sopralluogo risulta murata. Sono infine presenti altre difformità di partizione interna al piano terra nel collegamento cucina-locale cottura ed al piano primo nella dimensione della stanza a nord-ovest oltre che modifiche prospettiche sul lato nord. Anche la scala negli elaborati della sanatoria del 2004 risulta graficamente errata.

Le planimetrie catastali, risalenti al 18 novembre 1976, presentano delle imprecisioni: esse non riportano la veranda e alcune forometrie del prospetto nord.

Di fatto dunque, alla pratica di sanatoria **n. 1745 del 20/7/2004 n. Reg. 017580 Prot. n. 7418** non è seguito nessun aggiornamento delle planimetrie catastali.

Il giardino dell'abitazione non presenta alcuna evidenza fisica in termini di confini sul lato est relativamente ai mappali 207 e 67. Essi infatti risultano di proprietà demaniale.

Seguono le valutazioni economiche sulla regolarizzazione dello stato rilevato:

***Pratica edilizia di sanatoria tramite SCIA compreso nuovo accatastamento***

---

<i>- Spese tecniche per pratica SCIA per autorizzazione alla realizzazione della recinzione ad est del mappale 325 e per sanatoria delle difformità interne, comprensive di aggiornamento catastale</i>	€ 5.000,00
<hr/>	
<i>- Sanzione amministrativa sanatoria per opere interne</i>	€ 516,00
<i>- Sanzione amministrativa per compatibilità paesaggistica</i>	Minimo € 516,00
<hr/>	
<b><i>TOTALE SPESE TECNICHE</i></b>	<b>€ 6.032,00</b>
<hr/>	
<i>- Spese per realizzazione recinzione verso i mappali ad est diproprietà demaniale</i>	€ 1.000,00
<hr/>	
<i>- Spese di ripristino della porta al piano terra</i>	€ 800,00
<hr/>	

- Dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico idrotermosanitario

---

- Lavori per adeguamento impianti

NON QUANTIFICABILI

**TOTALE SPESE € 8.832,00**

---

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Poiché in fase di sopralluogo non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, considerando l'epoca del fabbricato, si riassumono le caratteristiche dell'involucro e degli impianti riscontrati a servizio dello stesso:

- muri perimetrali dello spessore di 22 cm realizzati in laterizio pieno, intonacati da entrambe le parti
- Gli infissi dell'unità abitativa risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato in legno, alcune con vetrocamera altre con vetro semplice;
- n. 2 Caldaie autonoma, terminali di emissione in metallo.

### **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO:**

non risultano iscritte e trascritte formalità che resteranno a carico dell'acquirente

**Gravami non cancellabili:** non rilevati.

**Si precisa che nell'elaborato peritale dell'ing. Roberta Crivellari, del 28/10/2021, a pagina 10 per mero errore materiale è indicato un totale spese per pratica edilizia in sanatoria tramite Scia compreso nuovo accatastamento per un totale di euro 6.300,00 che deve in realtà intendersi euro 8.832,00 ed in ogni caso la cui determinazione può subire variazioni a seconda della normativa vigente al momento della presentazione della relativa pratica.**

**Si precisa che nell'elaborato peritale dell'Ing. Roberta Crivellari, del 28/10/2021, a pagina 11 la dove è indicato "Comune di Teolo" deve intendersi "Comune di Piazzola sul Brenta".**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO UNICO:**

**al Prezzo base di € 94.000** (novantaquattromila) come ridotto a seguito di precedenti esperimenti; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE pari a € 70.500** (settantamilacinquecento) offerta minima.

### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. la data del **19/09/2024** alle ore **12:00** 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**

**Rilancio minimo** nella misura di €. 1.000,00

### **DETERMINA**

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO:**

### **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](http://www.garavirtuale.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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.

2) All'offerta vanno allegati:

- a) documento di identità in corso di validità e 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 del Giudice Tutelare;
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi 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) la documentazione attestante il versamento della **cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a **“Tribunale di Padova”** avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova**, causale: **CAUZIONE EI 253/2020**;

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](mailto: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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a., [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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 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 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 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 Delegato, Avv. Laura Salmaso, sito in Ponte San Nicolò, viale del Lavoro n.36, recapito telefonico: 049.719098, indirizzo email: avv.laurasalmaso@gmail.com, oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannuci.it", nonché attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.giustizia.it](http://www.tribunale.padova.giustizia.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, 20/05/2024

*Il Professionista Delegato*  
Avv. Laura Salmaso