



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 160/2025 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa A. Pasqualetto**

Professionista Delegato: **Avv. Filippo Pozzato**

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Filippo Pozzato, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Alessandra Pasqualetto sulla scorta dell'ordinanza 25.2.2026, che ha disposto la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. n. 160/2025 con modalità sincrona telematica; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 1

dei beni immobili, così descritti:

LOTTO UNICO: IMMOBILI IN CARMIGNANO DI BRENTA (PD)

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Carmignano di Brenta (PD), Via E. Breda 13/A.

Descrizione: abitazione con un piccolo scoperto e un fabbricato rurale parzialmente crollato.

L'abitazione è una porzione di bifamiliare disposta in orizzontale al piano primo e secondo, mentre l'altra porzione di altrui proprietà si trova al piano terra. È dotata di un piccolo scoperto (subalterno 15 b.c.n.c.) comune all'altra porzione di bifamiliare così come è comune anche il vano scale (subalterno 11).

L'abitazione (identificata al foglio 2 mappale 200 subalterno 14) è di vani catastali 8 (mq catastali 237), mentre la reale consistenza commerciale è di mq 250 circa.

Si compone al piano primo di ingresso-soggiorno, sottoscala, cucina, disimpegno, studiolo, bagno e un w.c. - lavanderia; al piano secondo vi sono due camere da letto, guardaroba, due bagni, disimpegno dal vano scale e studiolo.

L'epoca della costruzione (ampliamento) è il 2003 (agibilità 2005, concessione edilizia dal 2001). La struttura è in solai portanti in latero-cemento; le murature portanti in laterizio intonacato. Le finiture interne sono di buon livello e adeguate all'epoca di costruzione; i pavimenti sono in listoni di legno in tutta l'abitazione ad eccezione della cucina, le scale, un bagno al piano primo e uno al piano secondo dove vi è anche il rivestimento verticale dello stesso materiale. I serramenti sono in



legno con vetro singolo e oscuri in legno, le porte interne sono in legno chiaro tamburate, alcune a scorrere; gli impianti sia elettrico che termico-idraulico sono adeguati all'epoca di costruzione. La finitura delle pareti interne è in pittura a tempera. I radiatori sono parte in acciaio tubolare, parte in ghisa. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas; gli impianti sia termo-idraulico che elettrico sono conformi alle normative vigenti anche se non si può accertarne la funzionalità essendo disattivate le utenze. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è molto buono.

Per quanto riguarda il rudere insistente sul mappale 330 di are 01.62 la sua valutazione è legata unicamente all'eventuale capacità edificatoria del terreno di pertinenza (attualmente in Z.T.O. centro storico quindi nessuna possibilità di edificazione). Si tratta di un fabbricato rurale del quale non si è trovata corrispondenza nell'archivio del Comune di Carmignano di Brenta e quindi nessuna procedura amministrativa che l'abbia legittimato, così come anche all'N.C.E.U. non risulta, mentre nella mappa all'N.C.T. compare. Il suo stato è di parziale demolizione, la struttura è in mattoni pieni portanti; non è stato possibile l'accesso in quanto pericolante. Si segnala che una parte di esso ha una copertura in onduline di ETERNIT (cemento-amianto) che deve essere necessariamente smaltita con procedura obbligatoria di smaltimento effettuata da ditta specializzata e in possesso di requisiti e patentino a norma di legge.

Gli immobili posti in vendita costituiscono fondi interclusi in quanto la via di accesso ricade in parte sul mapp. 652 ed in parte sul mapp. 942, estranei alla presente procedura.

Per maggiori informazioni si fa rinvio alla perizia di stima depositata il 12.1.2026 dall'Arch. Mario Benetello.

Descrizione catastale: C.F. Comune di Carmignano di Brenta (PD),

- Foglio 2, mapp. 651 F1 – area urbana Via San Pietro in Brenta 72;
- Foglio 2, mapp. 200, subalterno 14, cat. A/2, vani 8, Via Breda 13/A;
- Foglio 2, mapp. 330, fabbricato rurale catasto terreni (N.C.T.) di are 01.62.

Confini: il mappale 200 (Foglio 2) sul quale insiste il fabbricato confina a nord con i mappali 869 e 873, ad est con i mappali 549 e 862, a sud con il mappale 942 e ad ovest con i mappali 651 e 933. Il mappale 651 (F1) confina a nord ed est con il mappale 200, a sud con il mappale 652 e ad ovest con il mappale 935. Il fabbricato rurale insistente sul mappale 330 confina a nord con il mappale 652, ad est e a sud con il mappale 942 e a ovest con il mappale 935.

Occupazione: libero.

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

In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Carmignano di Brenta in data 29.09.2025 è emerso che è stata rilasciata in data 03.04.2001 una concessione n. 5945 per ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione mediante cambio di destinazione d'uso con opere da rurale a residenziale per la creazione di nuova unità abitativa. In seguito è stato rilasciato



certificato di agibilità n. 005 in data 24.02.2005. Dagli elaborati reperiti si deduce che il bene immobile considerato corrisponde a quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune ad eccezione di quanto riportato al successivo paragrafo.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e agli elaborati grafici reperiti in Comune a Carmignano di Brenta; più precisamente l'alloggio è stato distribuito in modo diverso da quanto autorizzato; al piano primo le difformità riguardano la cucina alla quale si accede dal disimpegno (prolungamento del soggiorno), il bagno di dimensioni ridotte rispetto allo stato autorizzato, il ripostiglio con un affaccio sul vano scale esterno adibito a bagno; ancora la scala è stata realizzata in senso di risalita inverso a quella autorizzata. Al piano superiore le differenze riguardano sempre la distribuzione dei vani dove al posto di due stanze e un disimpegno aperto sulla scala di collegamento dal piano primo al secondo, sono state realizzate due camere da letto di cui una con un guardaroba e un bagno padronale e l'altra più piccola con a fianco un bagno e ancora dal lato opposto uno studiolo.

Tale difformità è sanabile tramite una procedura amministrativa (S.C.I.A. in sanatoria) ai sensi del T.U. 380.2001 e recupero dei sottotetti (L.R. 51 del 23.12.2019) che prevede la presentazione dello stato dei luoghi rispetto allo stato approvato, alla quale dovrà seguire una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità per la quale sono previste la dimostrazione del corretto allaccio fognario e la conformità degli impianti elettrico e idro-termo-sanitario); tale abuso è sanzionabile dal punto di vista amministrativo con un costo minimo di 1.032,00 euro + diritti di segreteria pari a euro 300,00 + 150,00; spese tecniche pari a euro 4.000,00 (S.C.I.A. + S.C.A.) oneri accessori esclusi. Inoltre si dovrà ripresentare la scheda catastale relativa all'abitazione, per un costo di euro 500,00 per spese tecniche e euro 70,00 per diritti di segreteria UTE. Il totale presunto di tale procedura è di euro 6.052,00 (oneri accessori esclusi) salvo sanzione più elevata a discrezione dell'U.T. del Comune di Carmignano di Brenta ed eventuale conguaglio determinato dall'Agenzia delle Entrate ai sensi della L 105/2024. Per il recupero del sottotetto dove l'altezza non è quella dei vani utili (cm 270) bensì altezza media di cm 240, il Comune potrebbe richiedere il pagamento del costo di costruzione; tale calcolo viene effettuato dall'U.T. del Comune di Carmignano del Brenta. L'importo come sopra determinato, esclusi eventuali oneri richiesti dal Comune di Carmignano di Brenta, è stato dedotto dal valore finale della stima (arrotondato a euro 6.100,00). In base al vigente strumento urbanistico generale, l'area sulla quale sorge il fabbricato abitativo (foglio 2 mappale 200 subalterno 14) insiste su zona territoriale omogenea B3/6 di completamento regolamentata dall'art. 34 delle N.T.A. sottoposta a vincolo paesaggistico - corsi d'acqua (D. lgs. 42/2004). Non vi sono possibilità di ampliamento. Per quanto riguarda il rudere parzialmente crollato (N.C.T. foglio 2 mappale 330 fabbricato rurale di are 01.62) l'area insiste in zona territoriale omogenea A/5a - edifici di interesse storico-ambientale regolamentata dall'art. 33 delle N.T.A. sottoposta a vincolo



paesaggistico – corsi d'acqua (D. lgs. 42/2004). Le caratteristiche tecnico-costruttive e l'epoca della costruzione fanno presupporre che il bilancio energetico della singola unità abitativa oggetto di valutazione sia collocabile probabilmente in una classe energetica fra la E e la F.

Per informazioni maggiormente dettagliate si fa rinvio alla perizia di stima depositata il 12.1.2026 dall'Arch. Mario Benetello.

PREZZO BASE: € 208.000,00; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 156.000,00).

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **la data del 23 giugno 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

Rilancio minimo: € 2.000,00

DETERMINA

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

1) Le offerte vanno presentate in via telematica e valgono le seguenti modalità di presentazione:

- 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 Astalegale.net Spa (www.spazioaste.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

- 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;

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 AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**, effettuato tramite bonifico bancario **sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net Spa, IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 c/o Banca Sella, causale: "Cauzione E.I. 160/2025 R.G. Trib. PD"**.

2) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure b) va 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).

3) 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).

4) 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 il termine non prorogabile - ma soggetto alla sospensione feriale dei termini - di 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 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. Filippo Pozzato in Padova, via G. Matteotti n. 27, Tel. 049 8644070, indirizzo mail filippo.pozzato@cgdrrpadova.it, e sui siti internet 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, 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, 20 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Filippo Pozzato

