



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: 254/2021 (porta riunita la E.I. 296/2021)

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 06/04/2022:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 254/2021,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 5

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 16:

Diritto venduto: Intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Arre (PD), Via Roma.



Qualità: Villa storica di impianto cinquecentesco (risalente al 1536) con garage e magazzino staccati, ed esteso scoperto comune facenti parte di un più ampio complesso con destinazione mista.

Composizione: Villa storica sviluppata su tre piani fuori terra. Al piano terra si compone di: atrio, soggiorno, n.2 sale da pranzo, cottura, W.C., ripostiglio, disbrigo, vano scala. Al piano primo: disimpegno, n.4 camere, n.2 bagni ciascuno con antibagno, vano scala, n.2 poggiali. Al piano secondo: n.2 camere, un bagno con antibagno, n.2 soffitte, vano scala. Separatamente dal corpo della villa, al piano terra, si estendono il garage e il deposito. Estesa area scoperta comune adibita a giardino, area di manovra e parcheggio ed altri, suddivisa internamente da una recinzione con muretto e due cancelli. Il complesso, ha accesso pedonale e carraio da Via Roma e da Piazza dei Caduti. Superficie commerciale complessiva mq 645,29.

Descrizione catastale: Comune di Arre (PD) - Catasto dei Fabbricati:

Fg. 8 – part. 22 Sub. 3, Cat. A/1, Cl. U, Cons. 15 vani, R.C. 1.743,04, P.T-1-2;

Fg. 8 – part. 22 Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 53 mq, R.C. 65,69, P.T;

Fg. 8 – part. 22 Sub. 7, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 56 mq, R.C. 69,41, P.T.

L'area su cui insistono i fabbricati è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Arre (PD) al **Fg. 8, Part. 22, Sup. 6317** mq, Ente Urbano.

Confini: - Villa P.T.: NordEst - Via Roma, Part. NCT 715; NordOvest –Scoperto comune; SudOvest - Scoperto com., Sub. 9, Sub. 10;

- Villa P.1°: NordEst - Via Roma; NordOvest - Scoperto comune; SudOvest - Scoperto comune, Sub. 9;

- Villa P.2°: NordEst - Via Roma; NordOvest - Scoperto comune; SudOvest - Scoperto comune, Copertura Sub. 9;

- Garage: NordEst - Via Roma; SudEst – SudOvest - Scoperto comune;



- Deposito: NordEst - SudEst - SudOvest - Scoperto comune.
- Part. NCT 22: SudOvest - Part. NCT 21-128-129; SudEst - Part. NCT 884-883-709-600-715; NordEst - Part. NCT 716-715, Via Roma, Part. NCT 726-557.

Occupazione: i beni sono occupati dal debitore.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: **Domanda Giudiziale di riduzione di disposizioni testamentarie** del 13/11/2012, n. 37714 R.G. n. 26568 R.P., innanzi generalizzata, in forza del decreto Rep. n. 7071 emesso dal Tribunale di Padova in data 27/10/2012, avente ad oggetto gli immobili di cui al Mappale 22.

Prezzo base: €. 162.225,00 (ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 121.670,00);**

LOTTO 17:

Diritto venduto: Intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Arre (PD), Via Roma.

Qualità: Appartamento con esteso scoperto comune, facente parte di un più ampio complesso con destinazione mista. Il fabbricato all'interno del quale è collocato l'appartamento ha caratteristiche storico-architettoniche risalenti pare al 1600 circa.

Composizione: L'unità si compone, al piano terra, di ingresso e vano scala. Al piano primo: soggiorno-sala da pranzo, cucina, n.2 camere, un bagno, vano scala, n.3 terrazze. Estesa area scoperta comune adibita a giardino, area di manovra e parcheggio ed altri, suddivisa internamente da una recinzione con muretto e due cancelli. Il complesso ha accesso pedonale e carraio da Via Roma e da Piazza dei Caduti. Superficie commerciale complessiva mq 111,86.

Descrizione catastale: Comune di Arre (PD) - Catasto dei Fabbricati:

Fig. 8 – part. 22 Sub. 9, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5 vani, R.C. 335,70, P.T-1.



L'area su cui insiste il fabbricato è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Arre (PD) al **Fig. 8, Part. 22, Sup. 6317** mq, Ente Urbano.

Confini: - Appartamento P.T.: SudEst - Sub. 10; NordEst - Sub. 3; NordOvest – Scoperto comune;

- Appartamento P.1°: NordOvest - Sub. 3, Scoperto comune, Sub. 10; SudOvest - Sub. 10, scoperto Sub. 10; SudEst - Part. NCT 715, Scoperto Sub. 10;

- Part. NCT 22: SudOvest - Part. NCT 21-128-129; SudEst - Part. NCT 884-883-709-600-715; NordEst - Part. NCT 716-715, Via Roma, Part. NCT 726-557.

Occupazione: i beni sono occupati dal debitore.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: Domanda Giudiziale di riduzione di disposizioni testamentarie del 13/11/2012, n. 37714 R.G. n. 26568 R.P., innanzi generalizzata, in forza del decreto Rep. n. 7071 emesso dal Tribunale di Padova in data 27/10/2012, avente ad oggetto l'Ente Urbano di cui al Mappale 22.

Prezzo base: €. 21.320,00 (ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 15.990,00);**

LOTTO 19:

Diritto venduto: Intera piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Arre (PD), Via Roma.

Qualità: Complesso ad uso artigianale, con Box per cani - Serra esclusivi ed esteso scoperto comune, facenti parte di un più ampio complesso con destinazione mista, oltre ad un Terreno esclusivo libero adiacente. Una parte del complesso ad uso artigianale è costituito da un fabbricato (Laboratorio) che ha caratteristiche storico-architettoniche risalenti al 1536 (riferimento trovato su pietra all'interno) con luci archivoltate quasi fino alla cornice di gronda, a richiamare le luci dei vani centrali della vicina villa storica



della stessa epoca (Lotto 16).

Composizione: L'unità si sviluppa su uno/due piani fuori terra e si compone al piano terra di: un ufficio, una camera oscura, n.2 corridoi, n.2 W.C., ex C.T., n.3 laboratori, n.7 magazzini, n.4 depositi, un bagno con antibagno, un portico, una tettoia. Al piano primo: una cantina, un soppalco, n.2 soffitte, un magazzino, n.2 ripostigli, sottotetto, n.2 terrazze. Superficie commerciale complessiva complesso artigianale 1.493,77 mq. Esternamente, l'unità comprende n.3 box per cani di 101,46 mq circa, una serra a tunnel di 178,05 mq circa e il terreno esclusivo di estensione catastale pari a 8.180,00 mq. Quest'ultimo, collegato allo scoperto comune dei Lotti 16-17-18 con libero passaggio, risulta di giacitura praticamente piana, di discreto/buon impasto, privo di fabbricati e relativi annessi/attrezzature di qualsiasi tipo, attualmente tenuto in parte a vigneto - in parte con palificazione per vigneto senza piante - in parte ad orto - in parte con piante di medio-alto fusto lungo la recinzione. Estesa area scoperta comune adibita a giardino, area di manovra e parcheggio ed altri, suddivisa internamente da una recinzione con muretto e due cancelli. Il complesso ha accesso pedonale e carraio da Via Roma e da Piazza dei Caduti. Superficie commerciale complessiva mq 8.503,28.

Descrizione catastale: Comune di Arre (PD) - Catasto dei Fabbricati:

Fg. 8 – part. 22 Sub. 10, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. 1300 mq, R.C. 1.879,90, P.T-1.

L'area su cui insiste il fabbricato è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Arre (PD) al **Fg. 8: Part. 22 Sup. 6317** mq, Ente Urbano.

Il terreno è censito al **Catasto Terreni** del Comune di Arre (PD) al **Fg. 8**

Part. 21, Sup. 3350 mq, Vigneto-Semin Arbor, R.D. 28,23 €, R.A. 20,65 €;

Part. 128, Sup. 1530 mq, Seminato, R.D. 13,12 €, R.A. 8,30 €;

Part. 129, Sup. 3300 mq, Vigneto-Semin Arbor, R.D. 27,33 €, R.A. 20,01 €.

Si precisa che catastalmente il Complesso artigianale, il Recinto dei cani e la Serra



costituiscono un unico fabbricato.

Confini: - Fabbricato P.T.: NordEst - Part. NCT 715-716, Sub. 9-3, Scoperto comune; NordOvest - Scoperto comune, Spazi comune; SudOvest - Scoperto comune, Spazi comune;

- Fabbricato P.1°: NordEst - Part.NCT 715, Sub. 9, Scoperto comune; NordOvest - Scoperto comune, Spazi comuni; SudOvest - Scoperto comune, Spazi comuni;

- Part. NCT 22: SudOvest - Part. NCT 21-128-129; SudEst - Part. NCT 884-883-709-600-715; NordEst - Part. NCT 716-715, Via Roma, Part. NCT 726-557;

- Part. NCT 21-128-129: NordEst - Part. NCT 22; SudEst - Part. NCT 884-885-886-598: SudOvest - Part. NCT 857-996.

Occupazione: i beni sono occupati dal debitore.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: Domanda Giudiziale di riduzione di disposizioni testamentarie del 13/11/2012, n. 37714 R.G. n. 26568 R.P., innanzi generalizzata, in forza del decreto Rep. n. 7071 emesso dal Tribunale di Padova in data 27/10/2012, avente ad oggetto l'Ente Urbano di cui al Mappale 22 e gli immobili di cui ai Mappali 21-128-129.

Prezzo base: €. 183.715,00 (ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 137.790,00);**

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 **27 maggio 2025** con inizio alle **ore 10:00** per il **LOTTO 16**

ore 10:30 per il **LOTTO 17**

ore 11:00 per il **LOTTO 19**



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 €. **5.000,00** per il **LOTTO 16**

Rilancio minimo nella misura di €. **1.000,00** per il **LOTTO 17**

Rilancio minimo nella misura di €. **5.000,00** per il **LOTTO 19**

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 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, 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** c/o Istituto Banca Unicredit S.p.a. – Filiale di Padova, Via Trieste n. 5, specificando nel campo beneficiario **“Tribunale di Padova”** e nella causale deve **necessariamente** essere indicato quanto segue:

per il **Lotto 16 “POSIZIONE 202100025400016”**

per il **Lotto 17 “POSIZIONE 202100025400017”**

per il **Lotto 19 “POSIZIONE 202100025400019”**

*(Occorre quindi scrivere la parola POSIZIONE con carattere **maiuscolo**;*

- *Aggiungere uno spazio;*
- *Un campo numerico di 4 cifre che identifica l'anno;*
- *Un campo numerico di 6 cifre che identifica l'esecuzione;*
- *Un campo numerico di 5 cifre che identifica il lotto).*

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'Ing. Leonardo Vinante, redatta in data 05/03/2022, 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 sopra citata, da cui risulta che: 1985, n.47, si fa rinvio alla perizia sopra citata, da cui risulta che: Quanto al **Lotto 16**, come riportato nel C.D.U. Prot. 6847/2021 del 09-12-2021, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insistono i beni del lotto come: Interamente ricadente nel "Perimetro centro storico". In parte ricadente in "Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria" ed in parte in "Zona a parchi e giardini privati"; interamente soggetta a "Zona degradata" con perimetrazione di "strumento urbanistico attuativo vigente". Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Arre, i beni del lotto sono stati oggetto di:

- Licenza Edilizia N. 31 del 31-12-1972 (Garage),
- * Autorizzazione di Abitabilità N. 31/1972 del 02-10-1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 209/s del 29-03-1996 (Deposito),
- * Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. 2107/86 del 29-03-1996;
- Autorizzazione N. 43/95 del 24-02-1998 -Piano di Recupero Via Roma;
- Concessione Edilizia N. 43/96 del 24-02-1998 (Area scoperta).

Non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato/attestato, salvo per il Garage che risulta avere dimensioni leggermente maggiori. La difformità dovrà e potrà essere eliminata con lavori di ripristino dello stato autorizzato ovvero sanata/regolarizzata con opportuna pratica edilizia in virtù degli art. 36-34 del D.P.R.380/2001, con successiva richiesta di Agibilità se necessaria. Si precisa che da demolire, in quanto non autorizzati, risultano un piccolo manufatto in muratura ed una



piccola tettoia a ridosso della recinzione interna con muretto sul lato Sud Ovest dell'area scoperta comune.

N.B. Si precisa inoltre che, in caso di aggiudicazione separata con il **Lotto 19**, l'aggiudicatario del **Lotto 16** dovrà sottoscrivere la fusione catastale al B.c.n.c. Sub. 12 - Partic. NCEU 22 (anche per la uguale particella al Catasto Terreni) della porzione di terreno che verrà frazionata dalle Partic. NCT 21-128-129 (**Lotto 19**) con destinazione urbanistica “Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria” e “Zona degradata” soggetta a “strumento urbanistico attuativo vigente”, necessaria per dare completa attuazione a quanto previsto nel “Piano di Recupero Via Roma” (Rif. Autorizzazione N. 43/95 e Concessione Edilizia N. 43/96), attrezzando poi come da progetto l'area.

Quanto al **Lotto 17**, come riportato nel C.D.U. Prot. 6847/2021 del 09-12-2021, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insistono i beni del lotto come: Interamente ricadente nel “Perimetro centro storico”. In parte ricadente in “Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria” ed in parte in “Zona a parchi e giardini privati”; interamente soggetta a “Zona degradata” con perimetrazione di “strumento urbanistico attuativo vigente”. Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Arre, i beni del lotto sono stati oggetto di:

- Licenza Edilizia N. 31 del 31-12-1972,
- * Autorizzazione di Abitabilità N. 31/1972 del 02-10-1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 209/s del 29-03-1996 (Appartamento),
- * Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. 2107/86 del 29-03-1996;
- Autorizzazione N. 43/95 del 24-02-1998 -Piano di Recupero Via Roma;
- Concessione Edilizia N. 43/96 del 24-02-1998 (Area scoperta).



Non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato e reso abitabile/agibile, salvo:

- il vano realizzato su Terrazza a SudOvest della Cucina ed alla stessa collegato;
- l'ampliamento della Terrazza a NordEst su proprietà altrui;
- una diversa distribuzione degli spazi interni.

La prima difformità dovrà essere eliminata con l'abbattimento del manufatto ed il ripristino di quanto autorizzato. La seconda difformità potrà essere risolta erigendo un muretto/parapetto di chiusura della porzione di terrazza in proprietà. Le difformità interne potranno essere sanate mediante opportuna pratica edilizia, nel rispetto degli standard abitativi previsti, seguita poi da nuova richiesta di Abitabilità/Agibilità. Si precisa che da demolire, in quanto non autorizzati, risultano anche un piccolo manufatto in muratura ed una piccola tettoia a ridosso della recinzione interna con muretto sul lato SudOvest dell'area scoperta comune.

N.B. Si precisa inoltre che, in caso di aggiudicazione separata con il **Lotto 19**, l'aggiudicatario del **Lotto 17** dovrà sottoscrivere la fusione catastale al B.c.n.c. Sub. 12 - Partic. NCEU 22 (anche per la uguale particella al Catasto Terreni) della porzione di terreno che verrà frazionata dalle Partic. NCT 21-128-129 (**Lotto 19**) con destinazione urbanistica “Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria” e “Zona degradata” soggetta a “strumento urbanistico attuativo vigente”, necessaria per dare completa attuazione a quanto previsto nel “Piano di Recupero Via Roma” (Rif. Autorizzazione N. 43/95 e Concessione Edilizia N. 43/96), attrezzando poi come da progetto l'area.

Quanto al **Lotto 19**, Come riportato nel C.D.U. Prot. 6847/2021 del 09-12-2021, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insistono i beni del lotto come: *Complesso artigianale -Recinto cani -Serra*: Interamente ricadente nel “Perimetro



centro storico”. In parte ricadente in “Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria” ed in parte in “Zona a parchi e giardini privati”; interamente soggetta a “Zona degradata” con perimetrazione di “strumento urbanistico attuativo vigente”;

Terreno esclusivo: In parte ricadente in “Zona a parchi e giardini privati” ed in parte ricadente in “Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria” e “Zona degradata” soggetta a “strumento urbanistico attuativo vigente”. Si precisa che l'area del Terreno esclusivo con destinazione “Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria” e “Zona degradata” soggetta a “strumento urbanistico attuativo vigente”, in assenza di un preciso rilievo strumentale dell'area, per semplice confronto tra l'elaborato grafico del PRG del Comune di Arre e la planimetria catastale dei luoghi, ha una ampiezza di circa 1.450,00 mq. Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Arre, i beni del lotto sono stati oggetto di:

- Licenza Edilizia N. 31 del 31-12-1972,
- * Autorizzazione di Abitabilità N. 31/1972 del 02-10-1974;
- Concessione Edilizia (Variante in C.O.) N. 46/77 del 02-07-1980,
- * Permesso di Agibilità N. 46/77 del 24-07-1982;
- Concessione Edilizia N. 47 del 02-07-1980,
- * Permesso di Agibilità N. 47/77 del 24-07-1982;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 209/s del 29-03-1996,
- * Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. 2107/86 del 29-03-1996;
- Autorizzazione N. 43/95 del 24-02-1998 -Piano di Recupero Via Roma;
- Concessione Edilizia N. 43/96 del 24-02-1998;
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. san.2003/02 del 30-04-2008.

Non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato o in assenza



di titolo autorizzativo, salvo:

- alcune difformità interne rappresentate dall'apposizione di alcuni divisori e tramezzature,
- la variazione e l'inserimento di qualche foro su pareti esterne,
- la chiusura della Terrazza al P.1° con un foglio in vetroresina verticale,
- l'installazione di una serra a tunnel abusiva sul terreno esclusivo,
- il montaggio di una tettoia abusiva a ridosso della recinzione sul terreno esclusivo.

Le prime due difformità (interne - forometriche) potranno essere sanate mediante opportuna pratica edilizia, nel rispetto degli standard previsti, seguita poi da nuova richiesta di Agibilità che, comunque non era mai stata richiesta per l'intero. Le altre tre difformità dovranno essere eliminate con l'abbattimento dei manufatti installati/montati.

Si precisa che da demolire, in quanto non autorizzati, risultano anche un piccolo manufatto in muratura ed una piccola tettoia a ridosso della recinzione interna con muretto sul lato SudOvest dell'area scoperta comune. Si dovrà anche frazionare dall'intero Terreno esclusivo (Partic. NCT 21-128-129) la porzione con destinazione "Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria" e "Zona degradata" soggetta a "strumento urbanistico attuativo Vigente" e fonderla allo "Scoperto comune"

- Sub. 12 B.n.c.c. della confinante Partic. NCEU 22 (oltre che per la uguale particella al Catasto Terreni) per dare completa attuazione a quanto previsto nel "Piano di Recupero Via Roma" (Rif. Autorizzazione N. 43/95 e Concessione Edilizia N. 43/96), attrezzando poi come da progetto l'area.

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) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: **www.astalegale.net** – **www.fallcoaste.it** - **www.immobiliare.it** – **www.idealista.it** – **www.asteimmobili.it** – **www.portaleaste.com** – **www.publicomonline.it** – **www.asteannunci.it** – **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**.

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, 25/02/2025



Il Professionista Delegato

Avv. Luca Voltan

