



## TRIBUNALE DI PADOVA

### Esecuzione immobiliare: 20/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi  
Professionista Delegato: Avv. Monica Rampazzo

### AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Avv. Monica Rampazzo, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 01/10/2024:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 20/2023
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

#### FISSA

#### LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA - ESPERIMENTO 1°

del bene immobiliare, così descritto:

#### LOTTO 1

Ubicazione: Tombolo (PD) Via Daniele Manin n.18

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento al piano terra, con doppio affaccio a nord-est, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera matrimoniale e un bagno per una superficie di mq. 48,96. Cortile esclusivo di mq. 92,37. Garage con cantina al piano sottostrada di superficie di mq. 46,50.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 3-4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 3, Superficie Mq 61, Superficie catastale escluse aree scoperte Mq 53, Piano T, Rendita Euro 317,62

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 17, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq 42, Superficie catastale Mq 39, Piano S1, Rendita Euro 84,60

oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e precisamente:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 1, BCNC cortile, atrio, vano scala, ascensore e locale macchine comune ai sub 3-5-7-9-10-11-12, Piano S1-T-1-2

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 2, BCNC scivolo, area manovra, bocche aereazione e corridoio comune ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24, Piano S1-T

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 2, Mappale 2974, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 07, Superficie ca 17

Confini: il fabbricato confina: a Nord: con part. 2530, a Est: con part. 2518, a Ovest: con part. 2526

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio. Non si rilevano difformità. Si rimanda alla perizia di stima.

Formalità non suscettibili di cancellazione: non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione, ma sono stati rilevati i seguenti ulteriori vincoli: - convenzione per il piano di lottizzazione autenticata dal notaio Nicola Maffei il 16.12.1998 rep. n. 71450 registrato a Cittadella il 23.12.1998 al n. 1229 mod. 2 bis serie 2 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa il 08.01.1999 ai nn. 112/88; - vincoli di servitù per il passaggio di impianti comuni, e per la presenza dei relativi tombini nelle aree esterne di proprietà esclusiva (cortili)

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura

Prezzo base: **Euro 60.400,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 45.300,00 per il Lotto 1)**

## LOTTO 2

Ubicazione: Tombolo (PD) Via Daniele Manin n.18

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento al piano terra, con doppio affaccio a nord-ovest, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno per una superficie di mq. 47,81. Cortili esclusivi posti a nord ed ovest per una superficie di mq. 55,45. Garage al piano sottostrada di superficie di mq. 39,28 diviso in due con una parte di cartongesso per cedere la porzione est al garage Sub 16 (Lotto 5).

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 7-8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 3, Superficie Mq 59, Superficie catastale escluse aree scoperte Mq 53, Piano T, Rendita Euro 317,62

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 15, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq 40, Superficie catastale totale Mq 44, Piano S1, Rendita Euro 80,57

oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e precisamente:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 1, BCNC cortile, atrio, vano scala, ascensore e locale macchine comune ai sub 3-5-7-9-10-11-12, Piano S1-T-1-2

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 2, BCNC scivolo, area manovra, bocche aereazione e corridoio comune ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24, Piano S1-T

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 2, Mappale 2974, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 07, Superficie ca 17

Confini: il fabbricato confina: a Nord: con part. 2530, a Est: con part. 2518, a Ovest: con part. 2526

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: non sono state rilevate difformità che richiedano sanatoria. Si propone di procedere all'abbattimento del murto in cartongesso che divide il garage Sub 15 e alla chiusura della porta che collega la porzione est così ricavata al garage Sub 16, con la presentazione di una CILA. Costo stimato pari ad Euro 1.500,00. Si rimanda alla perizia di stima.

Formalità non suscettibili di cancellazione: Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione, ma sono stati rilevati i seguenti ulteriori vincoli: - convenzione per il piano di lottizzazione autenticata dal notaio Nicola Maffei il 16.12.1998 rep. n. 71450 registrato a Cittadella il 23.12.1998 al n. 1229 mod. 2 bis serie 2 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa il 08.01.1999 ai nn. 112/88; - vincoli di servitù per il passaggio di impianti comuni, e per la presenza dei relativi tombini nelle aree esterne di proprietà esclusiva (cortili)

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura

Prezzo base: **Euro 59.100,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta**

**minima pari a Euro 44.300,00 per il Lotto 2)**

### **LOTTO 3**

Ubicazione: Tombolo (PD) Via Daniele Manin n.18

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento al piano terra, con triplo affaccio a sud-est-ovest, composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e un ampio ripostiglio per una superficie di mq. 85,27. Ampio cortile esclusivo per superficie di mq. 188,46. Garage al piano sottostrada di superficie di mq. 43,34 diviso da un setto murario in cartongesso a distanza di 5,20 m dall'ingresso.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 5-6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 6, Superficie Mq 113, Superficie catastale escluse aree scoperte Mq 101, Piano T, Rendita Euro 635,24

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 14, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq 46, Superficie catastale totale Mq 49, Piano S1, Rendita Euro 92,65

oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e precisamente:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 1, BCNC cortile, atrio, vano scala, ascensore e locale macchine comune ai sub 3-5-7-9-10-11-12, Piano S1-T-1-2

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 2, BCNC scivolo, area manovra, bocche aereazione e corridoio comune ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24, Piano S1-T

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 2, Mappale 2974, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 07, Superficie ca 17

Confini: il fabbricato confina: a Nord: con part. 2530, a Est: con part. 2518, a Ovest: con part. 2526

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: è stata rilevata la realizzazione di un setto murario senza autorizzazione. Per la demolizione si stima un costo di Euro 400,00. Si rimanda alla perizia di stima.

Formalità non suscettibili di cancellazione: Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione, ma sono stati rilevati i seguenti ulteriori vincoli: - convenzione per il piano di lottizzazione autenticata dal notaio Nicola Maffei il 16.12.1998 rep. n. 71450 registrato a Cittadella il 23.12.1998 al n. 1229 mod. 2 bis serie 2 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa il 08.01.1999 ai nn. 112/88; - vincoli di servitù per il passaggio di impianti comuni, e per la presenza dei relativi tombini nelle aree esterne di proprietà esclusiva (cortili)

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura

Prezzo base: **Euro 95.600,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 71.700,00 per il Lotto 3)**

### **LOTTO 4**

Ubicazione: Tombolo (PD) Via Daniele Manin n.18

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento al piano primo, con triplo affaccio a sud-est-ovest, composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, un antibagno e un ampio ripostiglio per una superficie di mq. 85,27. Quattro terrazze isolate di mq. 16,80. Garage al piano sottostrada di superficie di mq. 43,57 e n.2 cantine contigue ma non collegate internamente di mq. 33,73.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 10, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 6, Superficie Mq 108, Superficie catastale escluse aree scoperte Mq 102, Piano 1, Rendita Euro 635,24

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 13, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq 42, Superficie catastale totale Mq 46, Piano S1, Rendita Euro 84,60

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Mq 17, Superficie

catastale totale Mq 19, Piano S1, Rendita Euro 34,24  
Foglio 2, Mappale 2974, Sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Mq 17, Superficie  
catastale totale Mq 19, Piano S1, Rendita Euro 34,24

oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e precisamente:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 1, BCNC cortile, atrio, vano scala, ascensore e locale macchine  
comune ai sub 3-5-7-9-10-11-12, Piano S1-T-1-2

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 2, BCNC scivolo, area manovra, bocche aereazione e corridoio  
comune ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24, Piano S1-T

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 2, Mappale 2974, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 07, Superficie  
ca 17

Confini: il fabbricato confina: a Nord: con part. 2530, a Est: con part. 2518, a Ovest: con part.  
2526

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio. Non  
si rilevano difformità. Si rimanda alla perizia di stima.

Formalità non suscettibili di cancellazione: Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che  
possano implicare cause di prelazione, ma sono stati rilevati i seguenti ulteriori vincoli: -  
convenzione per il piano di lottizzazione autenticata dal notaio Nicola Maffei il 16.12.1998 rep.  
n. 71450 registrato a Cittadella il 23.12.1998 al n. 1229 mod. 2 bis serie 2 e trascritta presso  
la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa il 08.01.1999 ai nn. 112/88; - vincoli di  
servitù per il passaggio di impianti comuni, e per la presenza dei relativi tombini nelle aree  
esterne di proprietà esclusiva (cortili)

Stato dell'immobile: Libero

Prezzo base: **Euro 85.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE  
INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta  
minima pari a Euro 64.000,00 per il Lotto 4)**

## LOTTO 5

Ubicazione: Tombolo (PD) Via Daniele Manin n.18

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Attico al piano ultimo secondo, con quattro affacci, composto da  
soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni per una superficie di mq.  
83,30. Due terrazze e ampio lastrico solare per una superficie di mq. 141,23. Garage con  
cantina al piano sottostrada, collegato alla porzione est del garage Sub 15 (Lotto 2) tramite  
apertura di un varco nella parete divisoria nord, di superficie di mq. 59,62. Ulteriori n. 3  
cantine, delle quali due attigue, al piano sottostrada ciascuna per una superficie di mq. 16,44 -  
15,40 - 16,80.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 5,5, Superficie  
Mq 125, Superficie catastale escluse aree scoperte Mq 103, Piano 2, Rendita Euro 582,31

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 16, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq 60, Superficie  
catastale totale Mq 52, Piano S1, Rendita Euro 120,85

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 20, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Mq 16, Superficie  
catastale totale Mq 19, Piano S1, Rendita Euro 32,23

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 21, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Mq 15, Superficie  
catastale totale Mq 19, Piano S1, Rendita Euro 30,21

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 24, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza Mq 17, Superficie  
catastale totale Mq 19, Piano S1, Rendita Euro 34,24

oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e precisamente:

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 1, BCNC cortile, atrio, vano scala, ascensore e locale macchine  
comune ai sub 3-5-7-9-10-11-12, Piano S1-T-1-2

Foglio 2, Mappale 2974, Sub 2, BCNC scivolo, area manovra, bocche aereazione e corridoio  
comune ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24, Piano S1-T

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 2, Mappale 2974, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 07, Superficie

ca 17

Confini: il fabbricato confina: a Nord: con part. 2530, a Est: con part. 2518, a Ovest: con part. 2526

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: si propone di procedere alla chiusura del varco che collega il garage Sub 16 alla porzione est del garage Sub 15 del Lotto 2. I costi per le opere per la chiusura del varco sono a carico dell'aggiudicatario del Lotto 2. L'aggiudicatario del Lotto 5 dovrà quindi permettere l'accesso al garage sub. 16 senza null'altro pretendere. Si rimanda alla perizia di stima.

Formalità non suscettibili di cancellazione: Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare ccause di prelazione, ma sono stati rilevati i seguenti ulteriori vincoli: - convenzione per il piano di lottizzazione autenticata dal notaio Nicola Maffei il 16.12.1998 rep. n. 71450 registrato a Cittadella il 23.12.1998 al n. 1229 mod. 2 bis serie 2 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa il 08.01.1999 ai nn. 112/88; - vincoli di servitù per il passaggio di impianti comuni, e per la presenza dei relativi tombini nelle aree esterne di proprietà esclusiva (cortili)

Stato dell'immobile: Libero

Prezzo base: **Euro 91.500,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 69.000,00 per il Lotto 5)**

### 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

**27/01/2025 alle ore 13:30 per il LOTTO 1**

**27/01/2025 alle ore 14:15 per il LOTTO 2**

**27/01/2025 alle ore 15:00 per il LOTTO 3**

**27/01/2025 alle ore 15:45 per il LOTTO 4**

**27/01/2025 alle ore 16:15 per il LOTTO 5**

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 Euro 1.000,00 per ciascun lotto

### 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 **Gruppo Edicom Spa (www.garavirtuale.it)** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n.32/12;

2) All'offerta vanno allegati:

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale 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" o in

- regime di "unione civile o convivenza ex L. n.76/2016" dovranno essere indicati anche i corrispondenti o del soggetto in regime di unione civile o convivenza, e allegati copia del documento d'identità e 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, nonchè copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonchè, 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;
  - 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, **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **EI 20/2023 Custode Avv. Rampazzo** alle coordinate bancarie **CAB 62790 - ABI 01030 - CIN B nr. 000003168477 (codice IBAN IT59B0103062790000003168477)**c/o Istituto B. CA MONTE PASCHI DI SIENA - agenzia di SARMEOLA DI RUBANO VIA PROVVIDENZA,3. **Causale: Cauzione E.I. 20/2023**

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 D.M. 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 D.M. n.32 del 2015).

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertappv.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertappv.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'invalidità 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 **Gruppo Edicom Spa (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 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 purchè 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 di 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..

**Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).**

**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/VI cpc.**

### **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 Arch. Claudia Zacchi in data **02/11/2023** 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 della 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.

**Regime del trasferimento: la presente vendita è soggetta alla normativa prevista ai fini dell'IVA in quanto trattasi di cessione da parte di impresa. Gli oneri fiscali relativi alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.**

\* \* \*

**Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \*

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Custode, esclusivamente previo appuntamento, (e-mail [rampazzo@studiorampazzo.com](mailto:rampazzo@studiorampazzo.com)) oppure **essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web:** [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) - [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) - [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it)

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) o mediante richiesta all'indirizzo [rampazzo@studiorampazzo.com](mailto:rampazzo@studiorampazzo.com).

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.it](http://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, 15/10/2024

*Il Professionista Delegato*  
Avv. Monica Rampazzo