



TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare 118/2023

Giudice dell'Esecuzione: **dottorssa Paola Rossi**
Professionista Delegato: dott. Michele Antonucci

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Michele Antonucci, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Padova, nominato Custode Giudiziario e Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del **09/12/2024**:

- vista l'ordinanza di vendita del G.E., con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. **118/2023**;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N° 1

dei beni immobiliari così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà 100%

Ubicazione: MONSELICE (PD), frazione San Bortolo, via Chiesetta n° 2/B

Descrizione:

Appartamento su due piani con garage e scoperto privato, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare composto da 4 abitazioni a schiera. L'appartamento, di circa mq 160, consta al piano interrato da disimpegno,

ripostiglio e cantina; al piano terra di soggiorno, cucina, disbrigo, ripostiglio, bagno finestrato e due aree porticate esterne; al piano primo: camera matrimoniale, 2 camere singole, bagno, disimpegno e due poggiali.

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONSELICE (PD) foglio n. 37, particella n. 289:

- **sub. 4** | B.C.N.C. | via Chiesetta Piano T
- **sub. 13** | cat. A/2 | classe 2 | cons. 8 vani | sup. cat. totale: 167 mq; Totale escluse aree scoperte: 159 mq | rendita Euro 888,31 | via Chiesetta Piano S1-T-1
- **sub. 14** | cat. C/6 | classe 3 | cons. 29 mq | sup. cat. totale 37 mq | rendita Euro 44,93 | via Chiesetta piano S1

Il fabbricato è eretto sull'area così censita catastalmente:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONSELICE (PD), foglio n. 37:

- **Particella 289**, Ente Urbano; superficie are 18 e centiare 10;

Confini

L'abitazione confina a nord con prospetto su area verde ad uso pubblico; a est con altro appartamento (sub. 12); a sud con prospetto su via Chiesetta; ad ovest con altro appartamento (sub. 11).

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

Regolarità edilizia ed urbanistica-pratiche edilizie e amministrative

Titoli abilitativi reperiti

Il perito stimatore segnala quanto segue:

1. 18/08/2005 – Dichiarazione Inizio Attività Prot. n. 21967, rilasciata per installazione di un cancello pedonale sul confine est del lotto a diretta comunicazione con la zona destinata a verde pubblico secondo quanto previsto nel p.p. di San Bortolo;
2. 11/04/2003 – Permesso di Abitabilità Prot. n. 5974, concesso per lavori di costruzione di un edificio quadrifamiliare e uno bifamiliare nel comparto 9.2 del p.p. di San Bortolo (abitabilità porzione di quadrifamiliare a schiera);

3. 13/10/1997 – Concessione Edilizia n. 122 rilasciata per costruzione di due fabbricati residenziali nel comparto 9.2 del p.p. di San Bortolo.

Difformità urbanistiche

L'unità immobiliare NON risulta corrispondente alla planimetria allegata alla licenza di costruzione del 1997. Di seguito l'elenco delle difformità riscontrate dallo scrivente in sede di sopralluogo:

- a) al piano interrato è stata eliminata la parete divisoria che divideva il garage dal ripostiglio realizzando in tal modo un unico ambiente;
- b) al piano terra appare spostata dalla posizione originaria la porta di accesso alla cucina e conseguentemente la parete divisoria, che confina con il soggiorno, risulta ora continua
- c) al piano primo, è stato eliminato il ripostiglio a favore dell'ampliamento dei due vani adiacenti: bagno e camera lato nord;
- d) nello spazio aperto di pertinenza sul retro a nord, risulta spostata la posizione dei due gradini che collegano il cortile al portico di ingresso.

Ai fini della regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare si prospettano due soluzioni:

- a) Ripristino della distribuzione interna originaria, mediante ricollocamento delle pareti nella posizione planimetrica autorizzata al piano interrato, terra e primo, al fine di ricomporre la distribuzione e la destinazione dei vani, così come previsto dalla concessione edilizia. Costi stimabili **in circa 20.000 euro** per opere edili, rifiniture e compensi professionista per pratica C.I.L.A. e aggiornamento catastale;
- b) Sanatoria delle modifiche interne finalizzata a regolarizzare la distribuzione dello stato attuale. I costi, stimabili **in circa 4.000 euro**, si limitano in questo caso alla sola sanzione amministrativa (560 euro) ed ai compensi del professionista incaricato per pratica C.I.L.A. in sanatoria per modifiche interne (3.500 euro).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto. Le uniche difformità riguardano: lo spostamento della posizione dei due gradini che collegano il cortile di pertinenza (a nord) al portico esterno di ingresso sul retro e l'errata rappresentazione grafica della finestra presente nella cantina (studio) che aggetta sulla rampa carrabile al piano interrato. Tale apertura, disegnata come porta, è in realtà una finestra.

Il perito ritiene che queste possano essere considerate come lievi difformità in quanto non si sono verificate modifiche al numero dei vani, cambi di destinazione d'uso anche parziali, aumento della superficie calpestabile, variazione del numero di unità, ecc... (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/2010). In merito all'opportunità di procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale (DocFa) ritiene che tale circostanza sia opportuna solo in relazione ad eventuali verifiche collegate a richieste di finanziamenti per mutui finalizzati all'acquisto dell'immobile. La spesa per la regolarizzazione catastale in tal senso è stimata in circa € 1.000,00 per tributi e compensi del professionista incaricato

Indagine Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente, indica l'area e la zona nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto, come: "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B-102" (art. 20 delle N.T.A.)

- parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale

Art. 9 - DISTACCHI TRA FABBRICATI E DALLE STRADE

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1)ZONA (A): omissis

2)ALTRE ZONE:

è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; qualora l'edificio sia più alto di m 10,00 è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza minima fra pareti non finestrate antistanti non dovrà essere inferiore a m. 5,00.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

-m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

-m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

-m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Nelle zone di tipo (B) la distanza dal filo strada per le nuove costruzioni è quella data dagli allineamenti precostituiti (minimo di m 5,00 per le zone ove manchi qualsiasi allineamento).

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e in particolare le sopraelevazioni potranno distare dal confine nei limiti di cui al Codice Civile, purché la nuova costruzione non sopravanzi l'esistente nei confronti del confine già posto ad una distanza inferiore a quella prevista dalla norma generale e nel rispetto del distacco minimo di m 10,00 dagli edifici dei lotti contigui stabilito dai precedenti commi; sono sempre e comunque ammesse le sopraelevazioni

per adeguamento igienico sanitario dei vani purché non aumentino la superficie utile e il numero dei piani, e fatti salvi i diritti di terzi confinanti.

Prevalgono in ogni caso, anche qualora in discordanza rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le disposizioni in materia di distanze minime tra edifici stabilite dall'art. 9 del D.M. n°1444/68, nonché le disposizioni in materia di distanze minime dalla strada stabilite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

All'interno delle zone edificate o edificabili sono inoltre prescritte le seguenti particolari distanze dal

confine (interno verso campagna) della strada:

-m 10,00 dalle S.S. 16 e S.R. 10 (tratti interni al centro abitato del Capoluogo);

-m 10,00 dalle strade comunali della Zona Industriale, Via Rovigana, Via Orti, Via Sottomonte e Via Valli;

-m 7,50 dalle strade comunali della Zona Artigianale, Commerciale e Termale;

Al di fuori delle zone edificate o edificabili le distanze dal confine della strada da osservarsi per le nuove costruzioni è così stabilito:

-m 60,00 - strada tipo A: Autostrada Bologna - Padova;

-m 30,00 strade di tipo C: S.P. Monselice – Legnago e S.P. Chioggia – Monselice S.R. n. 10 detta Via

Motta, S.S. n.16 Adriatica, S.S. n. 16 derivazione per Arquà Petrarca detta Via dei Colli;

-m 20,00 - strade di tipo D: tutte le altre strade provinciali e le strade comunali (così classificate dal Consiglio Comunale).

Comunque le distanze dal confine stradale devono rispettare quanto disposto dal Regolamento del C.D.S..

E' sempre consentita la realizzazione di capitelli di dimensioni ridotte quale elemento architettonico di forma semplice legata al culto, in deroga ai parametri urbanistici della zona in cui vengono costruiti e comunque senza pregiudicare la regolarità del traffico viabilistico. Tali manufatti saranno oggetto di specifica valutazione e assoggettati a Permesso di Costruire gratuito.

Art.10 - DISTANZE DAI CONFINI

Nelle zone di tipo A la distanza delle nuove costruzioni dal confine è quella determinata dal Codice Civile.

Nelle zone di tipo B, C, E, F, le nuove costruzioni dovranno essere edificate ad una distanza dai confini

non inferiore a m 5,00 per edifici con un'altezza fino a m 10,00;

non inferiore a m 7,50 per edifici con altezza compresa tra m 10,00 e m 15,00; non inferiore a m 10,00 per edifici con altezza superiore a m 15,00 e comunque mai inferiore alla metà della loro altezza per ogni altro caso.

Sono consentite le costruzioni a confine in aderenza o in appoggio per tipologia a nastro continuo, in linea e a schiera, nel qual caso gli edifici raggiungano i confini laterali con pareti cieche e/o nel caso in cui esista già una costruzione a confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Sono consentite distanze inferiori a m 5,00 o m 7,50 o m 10,00 dal confine, ma pur sempre nel rispetto del codice civile, qualora esista il consenso e impegno a rispettare la maggiore distanza da parte dei confinanti interessati

mediante asservimento registrato e trascritto e nel rispetto del distacco di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a m 10,00 nella zona industriale e agro-industriale; m 7,50 nella zona artigianale, nelle zone commerciali e nelle zone termali.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, sino al limite massimo di altezza consentito;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dalle presenti norme, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art.875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo. Minori o maggiori distanze dal confine potranno essere prescritte dai P.U.A..

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessati da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.R.G., il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia confine di proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

Possono essere autorizzate edificazioni a confine anche nel caso di presenza di spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici e/o di uso pubblico, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale (Deliberazione di Giunta Comunale).

Art. 15 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o indicate nei grafici di progetto. Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee e/o nei Repertori normativi.

Per le autorizzazioni di esercizio delle attività commerciali e di alcune tipologie artigianali di servizio

alla residenza (ad esempio parrucchieri, sarti...) sono fatti salvi gli eventuali altri atti regolamentari comunali e le altre normative nazionali e regionali (L.R. 15/04 e D.lgs 112, decreto "Bersani" sul commercio).

Ai fini della limitazione del numero dei piani, i piani attici sono conteggiati al pari degli altri piani, né si tiene conto del loro eventuale arretramento rispetto alla facciata del fabbricato.

Le autorimesse e le eventuali costruzioni accessorie o adiacenze vengono considerate, ai fini delle norme limitative, alla stregua dei fabbricati principali.

Le costruzioni provvisorie, prefabbricate o smontabili, vengono considerate pari alle costruzioni definitive.

Zone Residenziali

Z.T.O.B - C1 – C2 – Zone Perequate

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
 - studi professionali, attività commerciali e direzionali;
 - magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
 - laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni;
 - autorimesse pubbliche e private;
 - alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
 - banche, uffici, agenzie, ecc.;
 - cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
 - attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
 - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
 - Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.
 - Sono escluse:
 - attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
 - attività insalubri di 1^a classe e attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
 - depositi all'aperto;
 - stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
 - nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- Art. 20 - ZONA RESIDENZIALE - (B)
- Interventi ammessi: sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, risanamento, nuova costruzione ed ampliamenti nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- Indice di edificabilità fondiaria: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo, con le modalità di cui all'art. 3 comma 7 delle presenti norme.
- Modalità d'intervento: in attuazione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G. Tipologia edilizia: conseguente a quella prevalente nella zona.
- Altezze: H massima m. 11,50.
- Z.T.O. – PDR1
- Intervento mediante Piano di Recupero obbligatorio;
 - Realizzazione e cessione gratuita delle aree a servizi, compresa la viabilità, nella misura minima del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento: va in ogni caso assicurata la dotazione di standard di legge in funzione delle destinazioni previste;
 - Conferma della volumetria esistente, non sono ammessi aumenti di cubatura;
 - Destinazione non residenziale: max 25% del volume;
 - Altezza massima degli edifici m 11,50;
 - Il nuovo edificio dovrà essere organizzato in rapporto di continuità e coerenza con il tessuto esistente e tenere presente la vicinanza al Centro

Storico: saranno da evitare tipologie e articolazioni planimetriche decontestualizzate o in distonia con l'ambiente ed il vicino Centro Storico.

Servitù:

Non risultano servitù esistenti.

Vincoli:

Non risultano vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

Stato dell'immobile: Occupato dagli esecutati.

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'Arch. Enrico Caputo, agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento e che determina in € 110.000,00 il valore del lotto in vendita.

///

Al **PREZZO BASE: € 110.000,00** (centodiecimila//00), come da ordinanza di vendita.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE con OFFERTA MINIMA PARI A € 82.500,00 (ottantaduemila500//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 **24 aprile 2025 con inizio alle ore 14.00** 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

il **rilancio minimo** nella misura di **€ 1.000,00** (mille, virgola zero zero);

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, "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", www.astetelematiche.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 o del Gestore, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.
- 2) All'offerta vanno allegati:
 - a) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone fisiche);
 - 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 di 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, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché 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 o superiore al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita telematica **"Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."** alle coordinate bancarie IBAN IT93 B 03268 22300 05284 9400440 presso Banca Sella, specificando nella causale **"versamento cauzione E.I. 118/2023 Tribunale di Padova - Lotto Unico"** (con onere a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche dell'accredito del bonifico);

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere:

a. sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b. sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del DPR n.68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM n. 32 del 2015).

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o

carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

- 5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando 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 essere comunque aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n. 2); 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;
- 2) 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 istanze 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 ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione. 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).

- 3) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine non prorogabile ma soggetto a sospensione feriale dei termini, di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto nell'offerta 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 nel contratto di finanziamento, 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;
- 4) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;
 - 5) alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
 - 6) 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 ed i tempi di cui all'art. 560 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 in 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 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 28.02.1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40, 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 ed ogni onere fiscale sostenuto per il trasferimento della proprietà.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode Delegato ed 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/Delegato dott. Michele Antonucci in Padova via XX Settembre n° 79, telefono 049-

8762590, indirizzo e-mail antonucci.commercialista@gmail.com, e, in conformità al protocollo in uso presso il Tribunale di Padova, 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.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.it nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.it e sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita degli immobili posti in vendita.

Padova, 20/12/2024

Il Professionista Delegato
Dott. Michele Antonucci

