IL TRIBUNALE DI PADOVA

SEZIONE PRIMA

R.G. ESEC. IMM. 40 / 2023

Il G.E.

Sciogliendo la riserva,

verificata la regolarità delle notifiche e degli avvisi;
visti gli articoli gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;
ritenuto che non sussistano allo stato elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,
ritenuto, quindi, di disporre che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571,572, 573 e 574 c.p.c.;
ritenuto che non sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura disporre la vendita con modalità telematica;
ritenuto altresì di delegare le operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c.

ORDINA

la vendita con modalità sincrona telematica a norma dell'art. 21 D.M. 26.2.2015 n. 32 del compendio immobiliare pignorato nella consistenza indicata nel prospetto allegato alla perizia redatta dall'esperto stimatore, da ritenersi qui integralmente richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per la più completa e ampia descrizione del bene pignorato;
letto l'art. 568 c.p.c.;
vista la relazione dell'esperto e le osservazioni dei creditori e del debitore,

DETERMINA

il valore dei lotti così come segue:

Lotto	Descrizione	Indirizzo	Identificativi catastali	Proprietà	Stima €	Ribasso 25%	Rialzo €
1	Studio privato al piano terra	San Giorgio delle Pertiche (PD) - Via del Santo 3	CF Fg. 15 Mapp. 522, Sub 3, A/10	1/1	69.000,00	52.000,00	2.000,00
2	Negozio al piano terra	San Giorgio delle Pertiche (PD) - Via del Santo 3	CF Fg. 15 Mapp. 522, Sub 4, C/1	1/1	142.000,00	107.000,00	2.000,00
3	Studio di estetista al piano terra	San Giorgio delle Pertiche (PD) - Via del Santo 3	CF Fg. 15 Mapp. 522, Sub 5, A/10	1/1	154.000,00	116.000,00	2.000,00
			CF Fg. 15 Mapp. 563, Sub 1 graffato Sub 2 CF Fg. 15 Mapp. 563, Sub 3 graffato Sub 4	1/1			
4	Ufficio al piano primo	San Giorgio delle Pertiche (PD) - Via del Santo 3	CF Fg. 15 Mapp. 522, Sub 7, A/10	1/1	110.500,00	83.000,00	2.000,00
5	Ufficio e sala sportiva al piano primo	San Giorgio delle Pertiche (PD) - Via del Santo 3	CF Fg. 15 Mapp. 522, Sub 8, A/10	1/1	183.500,00	138.000,00	2.000,00
6	Ufficio al piano terra	San Giorgio delle Pertiche (PD) - Via del Santo 3	CF Fg. 15 Mapp. 522, Sub 10, A/10	1/1	101.000,00	76.000,00	2.000,00
7	Ultimo tratto di una strada - Stretta area scoperta - Porzioni di cortile/strada	Camposampiero (PD)	CT Fg, 8, Mapp. 503, 504, 638 CF Fg. 8 Mapp. 650, Sub 135, F/1 CF Fg. 8 Mapp. 650, Sub 136, F/1	1/1	24.500,00	19.000,00	1.000,00
			CT Fg, 23, Mapp. 476 e 640	1/1			

visto l'art. 591 *bis* c.p.c;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA E CONFERMA LA NOMINA A CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO IN SOSTITUZIONE DEL DEBITORE DOTT. MARCO RAZZINO

pone a carico del procedente/surrogante ulteriore fondo spese di € 4.500,00 da versarsi nel conto della procedura entro 30 giorni dalla data del presente provvedimento, avvertendo i creditori che in caso di omissione gli atti verranno trasmessi al Giudice dell'Esecuzione per l'eventuale declaratoria di improcedibilità;

DISPONE

che il Custode-Delegato:

1) comunichi la data della vendita, specificando agli occupanti che non devono ostacolare l'attività del Custode-Delegato e che dovranno essere presenti *in loco* per consentire le preannunciate visite al bene. Il Custode-Delegato comunicherà all'occupante, con un preavviso di 24 ore, la data e l'orario delle visite che potranno avvenire dalle ore 9.00 alle ore 19.00 nei giorni dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi) e dalle ore 9.00 alle ore 13.00 nel giorno di sabato, evidenziando che in caso di impedimento e/o di ostacolo al regolare svolgimento delle visite, verrà emesso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato per lo stesso debitore esecutato ed il suo nucleo familiare anteriormente al decreto di trasferimento;

2) accompagni di persona, o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura. Il Custode-Delegato deve

organizzare le visite in orari differenziati, adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascun interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta metterà a disposizione, preferibilmente in formato elettronico, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; preciserà le spese straordinarie eventualmente già deliberate, nonché gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base all'art. 63, comma II, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

3) precisi, inoltre, natura ed ammontare presumibile degli esborsi che andranno sostenuti dall'aggiudicatario ed informi che, intervenuta l'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode-Delegato, entro 30 giorni dal pagamento del saldo-prezzo, di attuare l'ordine di liberazione senza l'osservanza delle forme di cui agli artt. 605 e segg. c.p.c. e che in difetto di tale istanza, nel termine di cui sopra, l'aggiudicatario conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli artt. 605 e segg. c.p.c.. In tale ultima ipotesi il Custode-Delegato avrà cura di stimare le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario per il rilascio dell'immobile nelle forme di cui all'art. 605 e segg. c.p.c.;

4) intervenga alle udienze fissate dal Giudice dell'Esecuzione, avendo cura di effettuare le verifiche prodromiche alla pronuncia dell'ordinanza di vendita;

5) depositi i rapporti riepilogativi delle attività svolte di cui al comma 9 *sexies* dell'art. 16 *bis* d.l 179/2012 convertito dalla legge 221/2012, nei quali confluiranno i rendiconti periodici dovuti quali Custode di cui al punto 9) del provvedimento di nomina a Custode *(Il professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis del codice di procedura civile, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente)*, intendendosi il termine di trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita riferito alla notifica/comunicazione dell'ordinanza di delega;

6) depositi, al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione.

Il professionista già delegato per la vendita del compendio pignorato è sin da ora delegato anche per la discussione del progetto di distribuzione, in conformità al disposto di cui agli artt. 591 *bis* n. 12,

596, comma I e 598 c.p.c., e a quanto contemplato nella delibera del Consiglio Superiore della Magistratura dell'11.10.2017 relativa alle buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari -linee guida. Al riguardo si dispone che:

6.1) il delegato dia comunicazione ai creditori e notifica all'esecutato del progetto di distribuzione, assegnando il termine di 10 giorni per la comunicazione, all'indirizzo che indicherà, dell'approvazione o di eventuali osservazioni.

Il delegato è autorizzato a procedere alla notifica all'esecutato in via diretta senza assistenza UNEP con le seguenti modalità: via pec diretta alla parte esecutata; via comunicazione e-mail con conferma di ricezione sottoscritta o via telefono; via pec indirizzata alla Cancelleria.

Infatti, letto l'art. 151 c.p.c.,:

- se la parte esecutata è munita di indirizzo pec, è autorizzata la notifica con tale modalità da eseguirsi direttamente da parte del Delegato, senza assistenza dell'UNEP;

- qualora non sia percorribile tale soluzione, si raccomanda al delegato, ogniqualvolta conservi un contatto con la parte esecutata, di fornirle comunicazione del progetto e delle modalità di approvazione con ogni mezzo che consenta in concreto l'informazione (ad es. via telefono o via mail), procurando di ottenerne una conferma per iscritto (es. copia della dichiarazione di ricezione trasmessa via mail o messaggi al telefono): il delegato avrà cura di depositare nel fascicolo telematico la prova della comunicazione inviata e della dichiarazione di conferma ricevuta dall'esecutato;

6.2) decorso il termine di 10 giorni di cui al precedente punto 6.1), il delegato

a) in caso di mancanza di osservazioni provvederà ad approvare il progetto di distribuzione e ad effettuare i pagamenti in conformità allo stesso con conseguente chiusura del conto corrente; darà, quindi, prova degli intervenuti pagamenti, mediante deposito nel fascicolo telematico;

b) qualora vi siano osservazioni, provvederà a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione.

DISPONE altresì

che il Custode-Delegato provveda:

7) ad avvalersi, quale gestore della vendita telematica di Gruppo Edicom s.p.a., in quanto soggetto iscritto nel registro di cui agli artt. 3 e segg. D.M. 26.2.2015 n. 32;

8) a redigere l'avviso di vendita secondo lo schema *fac simile* predisposto dal Giudice dell'Esecuzione ed a pubblicarlo entro 120 giorni dall'incarico, precisando che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione si svolgeranno avanti al Custode-Delegato nel luogo

da questi indicato nell'avviso medesimo. Le cauzioni, il saldo prezzo e l'importo per le spese saranno ricevute dal Custode-Delegato secondo le modalità indicate nell'avviso, in conformità, per le offerte telematiche, alle prescrizioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15. In presenza di creditore fondiario il Custode-Delegato preciserà nell'avviso che a norma dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo direttamente alla banca procedente, nei limiti del credito della banca, salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento.

Con l'avviso di vendita il Custode-Delegato avrà cura:

a) di concedere il termine di 90 gg. per il deposito delle offerte e di fissare per il primo giorno successivo non festivo la data dell'udienza per la deliberazione sulle offerte o per la gara *ex* art. 573 c.p.c.;
b) di indicare nell'avviso di vendita che sono ammissibili offerte inferiori al prezzo base con riduzione massima consentita pari a ¼ del prezzo base (es. prezzo base 100, offerta minima ammissibile 75);
c) di indicare le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione;
d) di notificare al debitore esecutato (a mezzo pec presso il difensore, ove costituito) e a mezzo pec, ove esistente, ai creditori iscritti non intervenuti l'ordinanza di vendita 45 giorni prima della data fissata;
e) di effettuare la pubblicità legale, con l'oscuramento dei dati sensibili, sul portale delle vendite e sui siti internet più oltre indicati. Il nome ed il recapito del Custode-Delegato saranno inseriti nella pubblicità commerciale;
f) di redigere verbale delle operazioni di vendita effettuate sempre ed esclusivamente in conformità agli artt. 23 e ss. del D.M. 32/15;

9) a verificare sino al giorno fissato per la vendita l'eventuale deposito di istanze di assegnazione;

10) a deliberare sulle offerte pervenute con le seguenti specificazioni:

in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, il Custode-Delegato procederà alla vendita se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; 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 accompagni 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);

11) a comunicare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione il mancato pagamento del saldo prezzo, segnalando se vi siano già state precedenti decadenze ex art. 587 c.p.c.;

12) a fissare il successivo esperimento di vendita previa riduzione del prezzo base fino ad un quarto e concedendo il termine massimo di legge (90 gg.) per il deposito di offerte irrevocabili. Dovrà però riferire prontamente al Giudice dell'Esecuzione, nonché chiedere istruzioni ove appaia utile la prosecuzione della vendita a prezzo invariato;

13) per le offerte telematiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15 (CON L'AVVERTENZA CHE SARANNO CONSIDERATE VALIDE SOLO LE OFFERTE PER LE QUALI, AL MOMENTO DI APERTURA DELLA GARA, LA SOMMA VERSATA A TITOLO DI CAUZIONE RISULTERA' EFFETTIVAMENTE DISPONIBILE SUL CONTO DELLA PROCEDURA O IN ALTERNATIVA SUL CONTO DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, CON ONERE QUINDI A CARICO DELL'OFFERENTE DI VERIFICARE CON LA PROPRIA BANCA LE TEMPISTICHE DEL BONIFICO); il Custode-Delegato è autorizzato ad effettuare tutti i depositi ed i prelievi necessari, compresa la restituzione agli offerenti non aggiudicatari delle cauzioni versate a mezzo bonifico, salvo rendiconto;

14) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c.;

15) a comunicare all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri conseguenti alla vendita, tenuto conto delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti sulla base degli atti o delle richieste dell'aggiudicatario, a fissare il termine di 120 giorni o quello minore indicato nell'offerta per il versamento del saldo prezzo e le modalità di versamento; a comunicare immediatamente l'aggiudicazione al Giudice dell'Esecuzione;

16) ad informare l'aggiudicatario che, entro 30 giorni dal pagamento del saldo-prezzo, potrà chiedere al professionista stesso di attuare l'ordine di liberazione senza l'osservanza delle forme di cui agli artt. 605 e segg. c.p.c. e che in difetto di tale istanza nel termine suddetto l'aggiudicatario conserverà comunque la facoltà di procedere con la liberazione del compendio ai sensi degli artt. 605 e segg. c.p.c..;

17) a comunicare allo stimatore l'intervenuta vendita e i relativi valori, per consentire a quest'ultimo di predisporre la richiesta di liquidazione dell'eventuale saldo del compenso;

18) a predisporre il decreto di trasferimento entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e dal pagamento degli ulteriori oneri e spese e previo ulteriore aggiornamento delle visure immobiliari. Al decreto di trasferimento sarà allegato, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica, nonché bozza dell'ordine di liberazione ove ne sia fatta tempestiva richiesta da parte dell'aggiudicatario. Dopo la firma da parte del Giudice dell'Esecuzione e gli adempimenti necessari della cancelleria, il professionista Custode-Delegato curerà l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 *bis*, n. 11, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto); il Custode-Delegato provvederà altresì, salvo esonero dell'aggiudicatario, alla cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, come ordinate dal Giudice dell'Esecuzione;

19) a predisporre, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso; a predisporre nei 30 giorni successivi alla liquidazione del compenso una bozza del piano di riparto, previa verifica della somma disponibile sul conto ed acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Custode-Delegato. Richiamato tutto quanto esposto al punto 6) della presente ordinanza, il Custode-Delegato provvederà infine al pagamento delle somme spettanti ai creditori dopo l'approvazione o la dichiarazione di esecutività del progetto di distribuzione;

20) a compiere tutte le operazioni delegate entro due anni dalla comunicazione della presente ordinanza. È esclusa la possibilità di sospensione o rinvio dell'asta se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione;

21) a rimettere gli atti all'Ufficio, dando atto dell'intervenuta esecuzione dei pagamenti effettuati in esecuzione del progetto di distribuzione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona telematica.

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 e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

- all'offerta vanno allegati: a) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); b) 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; c) 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; d) 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; e) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; f) documento d'identità di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone); g) 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); h) se l'offerente è cittadino di stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- 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 di *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 D.P.R. 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 seconda 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);
- l'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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; b) 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).

- Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 32/15;

2) 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 presentarsi all'udienza sopra indicata ovvero a presenziarvi con modalità telematiche, 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 personalmente o 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 personalmente o in via telematica;

3) 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 Custode-Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In presenza 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 Custode-Delegato;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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.

La presente ordinanza e l'avviso redatto dal Custode-Delegato saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

PUBBLICITA' LEGALE

1) pubblicazione dell'avviso a cura del professionista Delegato sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a norma dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c. in conformità alle specifiche tecniche del Ministero della Giustizia in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;

2) inserimento, a cura del professionista Delegato, dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e dei relativi allegati nei siti internet "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannuci.it" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si comunichi.

Padova, 08/10/2026

Il Giudice

dott. Giovanni Giuseppe Amenduni