



## TRIBUNALE DI PADOVA

### Esecuzione immobiliare: 45/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi  
Professionista Delegato: Dott. Gianluca Vindigni

#### **AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Dott. Gianluca Vindigni, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 30/04/2024:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 45/2023
- 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: Abano Terme (PD) Via Pillon n.2

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Bilocale posto al piano secondo e sottotetto, che affaccia verso nord, composto da soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera matrimoniale, bagno e soffitta praticabile ma non abitabile utilizzata come camera da letto, ripostiglio e bagno. Dalla soffitta si accede a una terrazza a tasca incassata nella copertura. Piccola cantina e garage al piano interrato.

Identificazione Catastale

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

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 18, Zona 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 3,5, Superficie Mq 84, Piano 2-3, Rendita Euro 325,37

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 24, Zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza Mq 4, Superficie Mq 5, Piano S1, Rendita Euro 5,33

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 32, Zona 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq 23, Superficie Mq 25, Piano S1, Rendita Euro 33,50

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

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 12, Mappale 1156, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 01, Superficie are 15, Superficie ca 74

oltre alla proporzione quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.



1117 del c.c.

Confini: il Sub 18 confina: a Nord: con esterno, a Est: con Sub 19, a Sud: con Sub 19 e Sub 3 vano scale, a Ovest: con Sub 23. Il Sub 24 confina: a Nord: con esterno, a Est: con Sub 25, a Sud: con Sub 3 vano scale, a Ovest: con Sub 3 vano scale. Il Sub 32 confina: a Nord: con esterno, a Est: con Sub 3 vano scale, a Sud: con Sub 5 corsello garages, a Ovest: con Sub 31.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: le risultanze catastali trovano parziale corrispondenza con lo stato di fatto e precisamente il Sub 18 non riporta rappresentate le partizioni realizzate al piano sottotetto, le quali non sono nemmeno riportate in pratica edilizia e pertanto risultano abusive. Si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: Libero. Cantina e garage risultano liberi o parzialmente occupati da materiali vari.

Prezzo base: **Euro 99.800,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 74.850,00 per il Lotto 1)**

## LOTTO 2

Ubicazione: Abano Terme (PD) Via Pillon n.2

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Bilocale posto al piano secondo e sottotetto, che affaccia verso sud, composto da soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera matrimoniale, bagno e soffitta praticabile ma non abitabile utilizzata come camere da letto e bagno. Dal soggiorno si accede alla terrazza prospettante sud. Piccola cantina e garage al piano interrato.

Identificazione Catastale

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

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 20, Zona 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 3,5, Superficie Mq 89, Piano 2-3, Rendita Euro 325,37

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 25, Zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza Mq 4, Superficie Mq 4, Piano S1, Rendita Euro 5,33

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 34, Zona 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq 22, Superficie Mq 25, Piano S1, Rendita Euro 32,04

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

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 12, Mappale 1156, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 01, Superficie are 15, Superficie ca 74

oltre alla proporzione quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

Confini: il Sub 20 confina: a Nord: con Sub 19 e Sub 3 vano scale, a Est: con Sub 19, a Sud: con area esterna, a Ovest: con Sub 21. Il Sub 25 confina: a Nord: con esterno, a Est: con Sub 26, a Sud: con Sub 3 vano scale, a Ovest: con Sub 24. Il Sub 34 confina: a Nord: con esterno, a Est: con Sub 35, a Sud: con Sub 5 corsello garages, a Ovest: con Sub 33.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: le risultanze catastali trovano parziale corrispondenza con lo stato di fatto e precisamente il Sub 20 non riporta rappresentate le partizioni realizzate al piano sottotetto, le quali non sono nemmeno riportate in pratica edilizia e pertanto risultano abusive. Si segnala inoltre che in elaborato planimetrico il Sub 20 è erroneamente indicato al posto del Sub 19. Si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: Sub 20 e 34 occupati con contratto opponibile alla procedura. Cantina libera o parzialmente occupata da materiali vari.

Prezzo base: **Euro 111.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 83.250,00 per il Lotto 2)**

## LOTTO 3

Ubicazione: Abano Terme (PD) Via Mazzini n.45

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Bilocale posto al piano secondo e sottotetto, che affaccia verso sud, composto da soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera matrimoniale, bagno e soffitta praticabile



ma non abitabile che risulta divisa in due vani a cui si aggiunge un bagno. Dal soggiorno e dalla camera da letto si accede alla terrazza prospettante sud. Piccola cantina e garage al piano interrato.

#### Identificazione Catastale

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

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 158, Zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza Mq 3, Superficie Mq 4, Piano S1, Rendita Euro 4,00

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 179, Zona 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 3,5, Superficie Mq 90, Piano 2-3, Rendita Euro 325,37

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 211, Zona 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq 22, Superficie Mq 22, Piano S1, Rendita Euro 27,27

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

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 12, Mappale 1156, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 01, Superficie are 15, Superficie ca 74

oltre alla proporzione quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

Confini: il Sub 179 confina: a Nord: con Sub 141 vano scale e Sub 178, a Est: con Sub 180, a Sud: con esterno, a Ovest: con Sub 168. Il Sub 158 confina: a Nord: con Sub 139 vano scale, a Est: con Sub 159, a Sud: con Sub 188, a Ovest: con Sub 157. Il Sub 211 confina: a Nord: con Sub 170, a Est: con Sub 140 vano scale, a Sud: con Sub 138 corsello garages, a Ovest: con Sub 210.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: le risultanze catastali trovano parziale corrispondenza con lo stato di fatto e precisamente il Sub 179 non riporta rappresentate le partizioni realizzate al piano sottotetto, le quali non sono nemmeno riportate in pratica edilizia e pertanto risultano abusive. Si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: Sub 179 e 211 occupati senza titolo. Cantina libera o parzialmente occupata da materiali vari.

Prezzo base: **Euro 109.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 81.750,00 per il Lotto 3)**

## LOTTO 4

Ubicazione: Abano Terme (PD) Via Pillon n.4

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Negozio che si sviluppa al piano terra e affaccia verso est composto da spazio di accoglienza clienti e distribuzione che dà accesso a quattro ambienti delimitati (salette) e ai servizi. Piccola cantina al piano interrato.

#### Identificazione Catastale

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

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 27, Zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza Mq 4, Superficie Mq 5, Piano S1, Rendita Euro 5,33

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 106, Zona 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza Mq 73, Superficie Mq 84, Piano T, Rendita Euro 1.719,18

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

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 12, Mappale 1156, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 01, Superficie are 15, Superficie ca 74

oltre alla proporzione quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

Confini: il Sub 106 confina: a Nord: con Sub 2 area esterna, a Est: con Sub 1 area esterna, a Sud: con Sub 101 vano scale e Sub 105, a Ovest: con Sub 2 area esterna e Sub 102 rampa e corsello garages. Il Sub 27 confina: a Nord: con esterno, a Est: con Sub 28, a Sud: con Sub 3 vano scale, a Ovest: con Sub 26.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: le risultanze catastali trovano parziale corrispondenza con lo stato di fatto e precisamente il Sub 106 non riporta rappresentate le partizioni realizzate al piano terra, le quali sono state eseguite in forza di pratica edilizia. Si rimanda alla perizia di stima.



Stato dell'immobile: Libero. Cantina risulta libera o parzialmente occupata da materiali vari.  
Prezzo base: **Euro 119.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 89.250,00 per il Lotto 4)**

## LOTTO 5

Ubicazione: Abano Terme (PD) Via Mazzini n.45

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Negozio sviluppato al piano terra che affaccia verso sud composto da uno spazio unico che dà accesso al bagno di servizio tramite antibagno. Da una scala a chiocciola si accede al piano interrato, che prende luce e aria da una bocca di lupo ed ha accesso dal corsello di servizio dei garages e delle cantine. Piccola cantina e garage al piano interrato.

Identificazione Catastale

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

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 28, Zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza Mq 4, Superficie Mq 4, Piano S1, Rendita Euro 5,33

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 162, Zona 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza Mq 119, Superficie Mq 127, Piano S1-T, Rendita Euro 2.802,50

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 198, Zona 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq 28, Superficie Mq 33, Piano S1, Rendita Euro 34,71

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

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 12, Mappale 1156, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 01, Superficie are 15, Superficie ca 74

oltre alla proporzione quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

Confini: il Sub 162 confina: a Nord: con Sub 1 area esterna, a Est: con Sub 163, a Sud: con Sub 1 area esterna, a Ovest: con Sub 161 e Sub 140 vano scale. Il Sub 28 confina: a Nord: con esterno, a Est: con Sub 29, a Sud: con Sub 3 vano scale, a Ovest: con Sub 27. Il Sub 198 confina: a Nord: con Sub 138 corsello garages, a Est: con Sub 138 corsello garages, a Sud: con Sub 199, a Ovest: con Sub 197.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: regolare. Si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: Libero. Cantina e garage risultano liberi o parzialmente occupati da materiali vari.

Prezzo base: **Euro 163.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 122.250,00 per il Lotto 5)**

## LOTTO 6

Ubicazione: Abano Terme (PD) Via Mazzini n.45

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Negozio che si sviluppa la piano terra e affaccia verso sud composto da uno spazio unico che dà accesso al bagno di servizio tramite antibagno e all'interrato tramite un piccolo vano delimitato da pareti in cartongesso. Da una scala a chiocciola si accede al piano interrato, che prende luce e aria da una bocca di lupo ed ha accesso dal corsello di servizio dei garages e delle cantine. Piccola cantina e garage al piano interrato.

Identificazione Catastale

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

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 29, Zona 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza Mq 4, Superficie Mq 5, Piano S1, Rendita Euro 5,33

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 163, Zona 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza Mq 119, Superficie Mq 126, Piano S1-T, Rendita Euro 2.802,50

Foglio 12, Mappale 1156, Sub 204, Zona 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq 17, Superficie Mq 23, Piano S1, Rendita Euro 21,07

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

Catasto Terreni - N.C.T.:



Foglio 12, Mappale 1156, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 01, Superficie are 15, Superficie ca 74

oltre alla proporzione quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

Confini: il Sub 163 confina: a Nord: con Sub 1 area esterna, a Est: con Sub 164 e 141 vano scale, a Sud: con Sub 1 area esterna, a Ovest: con Sub 162. Il Sub 29 confina: a Nord: con esterno, a Est: con Sub 33, a Sud: con Sub 3 vano scale, a Ovest: con Sub 28. Il Sub 204 confina: a Nord: con Sub 203, a Est: con Sub 138 corsello garages, a Sud: con esterno, a Ovest: con Sub 191.

Notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: le risultanze catastali trovano parziale corrispondenza con lo stato di fatto e precisamente il Sub 163 non riporta le partizioni realizzate al piano terra, le quali sono state eseguite in forza di pratica edilizia. Si precisa inoltre che la cantina Sub 29 palazzina "A" viene indicata con Sub 80 (il Sub 80 è già presente in elaborato planimetrico e costituisce cantina in palazzina "B"). Si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: occupato con contratto opponibile alla procedura. Cantina e garage liberi o parzialmente occupati da materiali vari.

Prezzo base: **Euro 153.000,00** come da stima; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 114.750,00 per il Lotto 6)**

## 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

**16/10/2024 alle ore 09:30 per il LOTTO 1**  
**16/10/2024 alle ore 10:30 per il LOTTO 2**  
**16/10/2024 alle ore 11:30 per il LOTTO 3**  
**16/10/2024 alle ore 12:30 per il LOTTO 4**  
**16/10/2024 alle ore 14:00 per il LOTTO 5**  
**16/10/2024 alle ore 15:00 per il LOTTO 6**

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 **AstaLegale.net (www.spazioaste.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 45/2023 - Custode Dott. Vindigni** alle coordinate bancarie **CAB 12159 - ABI 01030 - CIN I nr. 000004078625 (codice IBAN IT95I0103012159000004078625)** c/o Istituto B. CA MONTE PASCHI DI SIENA - agenzia di PADOVA - AG. 9 PIAZZETTA TURATI,17. **Causale: Cauzione E.I. 45/2023**

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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore **www.spazioaste.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. Umberto Bonomini in data 14/02/2024 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 PAGEG, esclusivamente previo appuntamento, (e-mail [info@pageg.org](mailto:info@pageg.org)) 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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 [info@pageg.org](mailto:info@pageg.org) .

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, 10/05/2024

*Il Professionista Delegato*  
Dott. Gianluca Vindigni

