



TRIBUNALE DI PADOVA
Esecuzione Immobiliare 281/2024

Giudice dell'Esecuzione: **dottor Giovanni Giuseppe Amenduni**
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 **16/04/2025**:

- 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. **281/2024**;
- 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 N° 1

Diritto venduto: piena proprietà 100%

Ubicazione: BORGORICCO (PD), via Piovega (senza numero civico)

Descrizione:

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare con scoperto di pertinenza, (sprovvista di garage), e due terreni agricoli, il tutto avente accesso carraio e pedonale da via Piovega. La porzione di bifamiliare, insistente nella particella 1340, esternamente presenta una superficie in mattoni a vista a causa dello scrostamento pressochè totale dell'intonaco. Per accedere al piano primo è presente una scala interna la cui mezzeria è posta a confine con l'altra proprietà confinante, pertanto, per accedere al piano primo è necessario percorrere mezza rampa di scale in altra proprietà. La porzione

di edificio interessata è sprovvista di impianto termico e di impianto gas e si trova in uno scadente stato di conservazione. Il piano terra è composto da disimpegno, sottoscala, ripostiglio, bagno e cucina; il piano primo è composto da vano scala, disimpegno, 2 camere.

La superficie lorda al piano terra e al piano primo, comprensiva della quota parte delle murature sono pari rispettivamente a mq 55,00 ciascuna. Lo scoperto di pertinenza ha una superficie pari a mq 195,00 detratto il sedime del fabbricato. Sono compresi nel lotto n. 2 terreni agricoli di superficie complessiva pari a mq 4.520,00.

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI BORGORICCO (PD) foglio n. 4 particella 1340:

- Categoria A/3|classe 1|Consistenza 4,5 vani| superficie catastale Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte**: 99 m²|Rendita € 255,65|Indirizzo via Croce Ruzza n. 25 Piano T-1|

CATASTO TERRENI - COMUNE DI BORGORICCO (PD) foglio n. 4:

- **part. 1338**|Qualità Semin Arbor|classe 02| superficie (m²) are 35 ca 40|Deduz. A21; A4|R.D. € 28,13|R.A. € 18,28|
- **part. 1339**|Qualità Semin Arbor| classe 02| superficie (m²) are 09 ca 80|Deduz. A21; A4|R.D. € 7,79|R.A. € 5,06|

L'unità in vendita comprende i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale di cui essa fa parte e sugli enti e servizi condominiali, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, nulla escluso ed eccettuato.

Il fabbricato nel quale è inserito il lotto in vendita, è eretto sull'area così censita catastalmente:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI BORGORICCO (PD), foglio n. 4:

- **Particella 1340**| Qualità Ente Urbano| superficie (m²) are 02 ca 50|

Confini del fabbricato e dei terreni nell'insieme

- nord: part. 1220, 1445, via Piovega
- sud: part. 1514, 1912, 884, 373
- ovest: part. 1217
- est: part. 1145, 373, 1910, 1937, 1938.

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

Regolarità edilizia ed urbanistica-pratiche edilizie e amministrative

Titoli abilitativi reperiti

Nell'atto di provenienza è indicato che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 dato confermato dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica dal quale è risultato che non vi

sono pratiche edilizie depositate relative al fabbricato, pertanto per la verifica della conformità il perito si è riferito al punto 5.3 della perizia, verifica della corrispondenza dello stato di fatto con l'ultima planimetria catastale presente in atti ove sono state riscontrate le difformità elencate.

Al fine di sanare le difformità riscontrate sarà necessario:

- rimuovere la tettoia insistente sulla particella 1338;
- rimuovere la tettoia e i relativi sostegni (muro e pilastri in blocchi di cemento) presente su parte delle particelle 1339 e 1340;
- depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria contenente le modifiche apportate nel vano ripostiglio, realizzazione del bagno con conseguente riduzione del vano cucina e pagare la relativa sanzione e i diritti di segreteria.

La spesa necessaria comprensiva della sanzione e dei diritti di segreteria si può stimare complessivamente in € 8.000,00.

Difformità urbanistiche

Dalla verifica degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate:

- su parte del sedime della particella 1338 è presente una tettoia con struttura in legno di circa 20 m² non rappresentata;
- su parte dei sedimi delle particelle 1339 e 1340 è presente una grande tettoia sostenuta da un muro in blocchi di cemento lungo via Piovega e da pilastri sempre in blocchi di cemento verso l'interno, la struttura della copertura è mista in legno e travetti in ferro con soprastante lamiera ondulata, il tutto avente una superficie di circa 150 m²;
- piano terra fabbricato: l'apertura di accesso al vano "ripostiglio" è di maggiore dimensione, è stato realizzato un bagno all'interno del vano "cucina" con accesso dal disimpegno con conseguente riduzione del vano "cucina".

E' opportuno, al fine di sanare la difformità riscontrata, successivamente al deposito di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presso il Comune di Borgoricco (Pd), effettuare una variazione catastale. La spesa necessaria si stima complessivamente in € 600,00 compresi € 50,00 di diritti di segreteria da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.

Indagine Urbanistica

Le particelle 1340 e 1339 sono ricomprese all'interno del Piano Regolatore del Comune di Borgoricco (Pd) identificate nella zona agricola E3-27 ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2.

Parte della particella 1338 è identificata all'interno della zona agricola E3-27, ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2, mentre l'altra parte è identificata E2-27, zona agricola di produzione. Gli immobili sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lettera m) zone di interesse archeologico.

Servitù:

Non risultano servitù esistenti.

Vincoli:

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

Stato dell'immobile: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'arch. **Laura Masiero**, agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento, che determina in € **44.000,00** il valore del lotto in vendita.

///

Al **PREZZO BASE: € 44.000,00** (quarantaquattromila//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 € 33.000,00 (trentatremila//00);

*

LOTTO N° 2

Diritto venduto: piena proprietà 100%

Ubicazione: BORGORICCO (PD), via Croce Ruzza n. 23/A

Descrizione:

Porzione di fabbricato residenziale bifamiliare con scoperto di pertinenza e con garage attualmente usato come camera. Il piano terra è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera (usata come centrale termica/lavanderia), bagno, camera da letto e garage (usato come camera). E' presente un piano sottotetto collegato con una scala a chiocciola ove sono state realizzate due camere, un bagno e una cabina armadio, opere sprovviste di titolo abitativo.

La superficie lorda al piano terra, comprensiva della quota parte delle murature è pari a 136 mq mentre del garage è pari a mq 23.

Lo scoperto di pertinenza ha una superficie pari a mq 678, detratto il sedime del fabbricato.

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI BORGORICCO (PD) foglio n. 4 particella 1514:

- sub. 2| Categoria A/2|classe 1|Consistenza 6,0 vani| superficie catastale Totale: 136 m² Totale escluse aree scoperte**: 136 m²|Rendita € 449,32|Indirizzo via Croce Ruzza Piano T|
- sub. 3| Categoria C/6|classe 2|Consistenza 19 mq| superficie catastale Totale: 23 m²|Rendita € 39,25|Indirizzo via Croce Ruzza Piano T|

CATASTO TERRENI - COMUNE DI BORGORICCO (PD) foglio n. 4:

- **part. 1514**|Qualità Ente Urbano| superficie (m²) are 08 ca 37|

L'unità in vendita comprende i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale di cui essa fa parte e sugli enti e servizi condominiali, ai sensi dell'art. 1117 codice civile, nulla escluso ed eccettuato.

Confini del fabbricato e dei terreni nell'insieme come da atto di provenienza

- nord: part. 1338
- est: part. 884 e 1516
- sud: part. 1516

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

Regolarità edilizia ed urbanistica-pratiche edilizie e amministrative

Titoli abilitativi reperiti

Dagli accertamenti effettuati dal perito presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica risulta che il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti atti:

- Concessione edilizia n.74/87 del 04/11/1987;
- Concessione edilizia n. 116/01 del 14/11/2002;
- Permesso di costruire n.27/09 del 12/11/2009;
- Richiesta di agibilità del 23/12/2013.

Dall'ispezione degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo, rispetto all'ultimo elaborato grafico autorizzato sono emerse le seguenti difformità tra l'opera realizzata e l'opera autorizzata:

- il collegamento tra vano "lavanderia" e il vano "cucina/soggiorno" è stato allargato rendendo i due vani un vano unico; al posto del vano "lavanderia" è presente la cucina avente un'altezza di m 2,60;
- una parte del vano "soggiorno", per una superficie di circa 16,80 m², presenta una maggiore altezza a causa dell'assenza di una parte di solaio interpiano che separa il piano terra dal sottotetto per il collegamento dei due livelli è presente una scala a chiocciola, nel muro perimetrale lato ovest è stato chiuso il foro finestra del vano "soggiorno";
- il vano "camera" indicato sul lato ovest è utilizzata come "centrale termica/lavanderia";
- il vano "ripostiglio" è stato annesso con il disimpegno;
- al posto del garage è presente una camera con accesso dal ripostiglio annesso al disimpegno;
- è presente un piano sottotetto, rappresentato negli elaborati grafici come "sottotetto praticabile", con accesso dalla scala a chiocciola collocata all'interno del soggiorno al piano terra, all'interno del

sottotetto sono state realizzate n.2 camere, un bagno e una cabina armadio;

- all'esterno, in corrispondenza della porta d'ingresso, è presente una tettoia avente una superficie di circa 8,70 m²;
- nel prospetto ovest, all'interno delle aperture rappresentate negli elaborati grafici, sono stati collocati dei serramenti;
- sono presenti dei lucernari (tipo "Velux") in copertura: n.2 in corrispondenza della camera e n.1 in corrispondenza del bagno.

Sentito l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Borgoricco, al fine di sanare le difformità riscontrate sarà necessario:

- rimuovere la scala a chiocciola;
- interdire l'accesso al piano sottotetto ripristinando, anche con un controsoffitto in cartongesso, la parte di solaio interpiano mancante
- rimuovere il serramento collocato nel foro del vano garage e collocare un portone da garage;
- depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria contenente le modifiche apportate nei vani soggiorno/pranzo, con la fusione con il vano ex lavanderia, ora cottura, l'eliminazione del ripostiglio, il cambio di destinazione d'uso della camera in centrale termica/lavanderia, la modifica prospettica lato ovest dovuta alla mancanza della finestra e pagare la relativa sanzione e i diritti di segreteria.

La spesa necessaria comprensiva della sanzione e dei diritti di segreteria si può stimare complessivamente in € 6.000,00.

Difformità urbanistiche

Dalla verifica degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate:

- il collegamento tra vano "lavanderia" e "cucina/soggiorno" è stato allargato rendendo i due vani un vano unico e al posto del vano lavanderia è presente la cucina avente un'altezza di m 2,60;
- una parte del vano soggiorno presenta una maggiore altezza a causa dell'assenza di una parte di solaio interpiano che separa il piano terra dal sottotetto per il collegamento dei due livelli è presente una scala a chiocciola, nel muro perimetrale lato ovest è stato chiuso il foro finestra del vano "soggiorno";
- il vano "camera" indicato sul lato ovest è utilizzata come "centrale termica/lavanderia";
- il vano "ripostiglio" è stato annesso al vano "disimpegno";
- al posto del garage è presente una camera con accesso dal ripostiglio annesso al disimpegno;
- è presente un piano sottotetto, non rappresentato in planimetria, con accesso dalla scala a chiocciola collocata all'interno del soggiorno al piano terra ove sono state realizzate n.2 camere, un bagno e una cabina armadio;
- all'esterno, in corrispondenza della porta d'ingresso, è presente una tettoia.

E' opportuno, al fine di sanare la difformità riscontrata, successivamente al deposito di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presso il Comune di Borgoricco (Pd), effettuare una variazione catastale.

La spesa necessaria si stima complessivamente in € 600,00 compresi € 50,00 di diritti di segreteria da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.

Indagine Urbanistica

Parte della particella 1514 è identificata all'interno della zona agricola E3-27, ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2, mentre l'altra parte è identificata E2-27, zona agricola di produzione.

Gli immobili sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lettera m) zone di interesse archeologico.

Servitù:

Non risultano servitù passive esistenti.

Vincoli:

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

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato con la propria famiglia

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'arch. **Laura Masiero**.

agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento, che determina in €

181.000,00 il valore del lotto in vendita.

///

Al **PREZZO BASE: € 181.000,00** (**centoottantunomila**//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 € 135.750,00 (centotrentacinquemila750//00);

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.:

- per il Lotto n° 1: la data del **18 settembre 2025 con inizio alle ore 14.00**, che si svolgerà telematicamente;
- per il Lotto n° 2: la data del **18 settembre 2025 con inizio alle ore 15.00**, 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:

- **per il Lotto n° 1: € 1.000,00** (mille, virgola zero zero);
- **per il Lotto n° 2: € 2.000,00** (duemila, 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, "GRUPPO EDICOM S.p.A.", www.garavirtuale.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 del Gestore della Vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A. alle coordinate bancarie IBAN IT02 A 03268 120000 5291 4015 770 presso Banca Sella S.p.A., specificando nella causale “**versamento cauzione Tribunale di Padova E.I. 281/2024 Lotto n. _**” (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. Ai sensi degli articoli 585 IV comma, 586, 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al Professionista Delegato le informazioni antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007; in difetto, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione e successiva condanna al pagamento della differenza tra il prezzo ricavato dalla nuova vendita sommato alla cauzione e il prezzo offerto dall'aggiudicatario dichiarato decaduto nel precedente incanto;
- 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, 23/05/2025

Il Professionista Delegato
Dott. Michele Antonucci

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Antonucci', written over the printed name.