



Esecuzione immobiliare: R.G. 203/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Giacomo Scalabrin

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto avv. Giacomo Scalabrin, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 - bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 24/01/2024:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. 203/2023 Es. Imm.

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**FISSA**

**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA**

**TELEMATICA**

**ESPERIMENTO n. 2**

del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO 6:**

**Ubicazione:**

Comune di Monselice (PD), località Sabbionara, via Cà Oddo (SP8) già oggetto di Piano di Lottizzazione denominato "PER/15".

**Qualità:**

Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc.

1.150,36 identificato nel PDL "PER/15" come lotto n. 11. Identificato con il mappale 1303 Fg. 30 N.C.T.

**Composizione e descrizione:**

Trattasi di lotto inserito in un compendio di più terreni edificabili ubicati a nord-ovest di via Cà Oddo (SP8) nella località di Sabbionara all'interno del comune di Monselice (PD).

Sabbionara è una frazione costituita da poche abitazioni, ubicata tra la zona commerciale che si sviluppa a sud della S.R. 10 (direttrice per Este), la zona industriale ad est e la zona più strettamente agricola che si sviluppa proprio dalla frazione di Sabbionara in direzione sud-ovest.

Tale ubicazione strategica ha fatto sì che di recente la zona sia stata oggetto di uno sviluppo di tipo residenziale, caratterizzato prevalentemente da abitazioni quadrifamiliari e piccoli condomini che si sviluppano su un massimo di tre piani fuori terra e concentrato in particolar modo lungo la stessa via Cà Oddo, vicino alla quale sono situati i terreni oggetto di stima.

L'area è priva di particolari servizi, eccezion fatta per qualche sparsa attività commerciale ed ovviamente per il distretto commerciale ubicato a sud della SR 10.

I terreni oggetto di perizia ricadono in un piano di lottizzazione già approvato dal comune ed i mappali N.C.T. coinvolti definiscono i lotti approvati nel piano di lottizzazione e già urbanizzati.

L'area in questione fa parte di un piano di lottizzazione denominato "PER/15" sviluppato attorno a via Giovanni Guareschi, strada comunale a doppio senso di marcia; attualmente sono state completate le opere di urbanizzazione e i terreni risultano incolti. Alcuni lotti del "PER/15" sono stati già edificati, mentre altri

rimanenti sono oggetto della presente valutazione e più precisamente i lotti identificati nel piano di lottizzazione con i numeri 1, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 23, 24; sono inoltre già presenti i parcheggi destinati alle unità, posizionati sulla strada e le aree verdi pubbliche a servizio delle abitazioni, in parte già realizzate e in parte da realizzare.

**Diritto venduto:**

I beni risultano in ditta alla società Immobiliare Caoddo s.r.l. per la piena proprietà.

**Descrizione catastale:**

**Comune di Monselice (PD) N.C.T.**

Fg.	Mapp.	Qualità classe	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
30	1303	Seminativo arborato	4	Are 06.96	€ 3,99	€ 3,24

**Confini:**

da nord in senso orario:

Part. 1303: con part. 1311, 1302, 1306, 1307, 1304;  
tutti stesso foglio.

**Occupazione:**

Liberi

**Regolarità catastale:**

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

**Vincoli di diritto pubblico:**

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

**Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:**

non presenti.

**PREZZO BASE: € 75.000,00** come da stima (o come ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, CON RIDUZIONE DEL 10% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 67.500,00);**

**LOTTO 7:****Ubicazione:**

Comune di Monselice (PD), località Sabbionara, via Cà Oddo (SP8) già oggetto di Piano di Lottizzazione denominato "PER/15".

**Qualità:**

Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.206,27 identificato nel PDL "PER/15" come lotto n. 12. Identificato con il mappale 1302 Fg. 30 N.C.T.

**Composizione e descrizione:**

Trattasi di lotto inserito in un compendio di più terreni edificabili ubicati a nord-ovest di via Cà Oddo (SP8) nella località di Sabbionara all'interno del comune di Monselice (PD).

Sabbionara è una frazione costituita da poche abitazioni, ubicata tra la zona commerciale che si sviluppa a sud della S.R. 10 (direttrice per Este), la zona industriale ad est e la zona più strettamente agricola che si sviluppa proprio dalla frazione di Sabbionara in direzione sud-ovest.

Tale ubicazione strategica ha fatto sì che di recente la zona sia stata oggetto di uno sviluppo di tipo residenziale, caratterizzato prevalentemente da abitazioni quadrifamiliari e piccoli condomini che si sviluppano su un massimo di tre piani fuori

terra e concentrato in particolar modo lungo la stessa via Cà Oddo, vicino alla quale sono situati i terreni oggetto di stima.

L'area è priva di particolari servizi, eccezion fatta per qualche sparsa attività commerciale ed ovviamente per il distretto commerciale ubicato a sud della SR 10.

I terreni oggetto di perizia ricadono in un piano di lottizzazione già approvato dal comune ed i mappali N.C.T. coinvolti definiscono i lotti approvati nel piano di lottizzazione e già urbanizzati.

L'area in questione fa parte di un piano di lottizzazione denominato "PER/15" sviluppato attorno a via Giovanni Guareschi, strada comunale a doppio senso di marcia; attualmente sono state completate le opere di urbanizzazione e i terreni risultano incolti. Alcuni lotti del "PER/15" sono stati già edificati, mentre altri rimanenti sono oggetto della presente valutazione e più precisamente i lotti identificati nel piano di lottizzazione con i numeri 1, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 23, 24; sono inoltre già presenti i parcheggi destinati alle unità, posizionati sulla strada e le aree verdi pubbliche a servizio delle abitazioni, in parte già realizzate e in parte da realizzare.

**Diritto venduto:**

I beni risultano in ditta alla società Immobiliare Caoddo s.r.l. per la piena proprietà.

**Descrizione catastale:**

**Comune di Monselice (PD) N.C.T.**

Fg.	Mapp.	Qualità classe	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
30	1302	Seminativo arborato	4 5	Are 07.30	€. 4,18	€. 3,39

**Confini:**

da nord in senso orario:

Part. 1302: con part. 1311, 1306, 1303;

tutti stesso foglio.

**Occupazione:**

Liberi

**Regolarità catastale:**

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

**Vincoli di diritto pubblico:**

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

**Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:**

non presenti.

**PREZZO BASE: € 75.000,00** come da stima (o come ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, CON RIDUZIONE DEL 10% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 67.500,00);**

**LOTTO 8:**

**Ubicazione:**

Comune di Monselice (PD), località Sabbionara, via Cà Oddo (SP8) già oggetto di Piano di Lottizzazione denominato "PER/15".

**Qualità:**

Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.111,56 identificato insieme al mapp. 1280 attualmente in proprietà di terzi nel PDL "PER/15" come lotto n. 13. Identificato con il mappale 1300 Fg. 30 N.C.T.

**Composizione e descrizione:**

Trattasi di lotto inserito in un compendio di più terreni edificabili ubicati a nord-ovest di via Cà Oddo (SP8) nella località di Sabbionara all'interno del comune di Monselice (PD).

Sabbionara è una frazione costituita da poche abitazioni, ubicata tra la zona commerciale che si sviluppa a sud della S.R. 10 (diretrice per Este), la zona industriale ad est e la zona più strettamente agricola che si sviluppa proprio dalla frazione di Sabbionara in direzione sud-ovest.

Tale ubicazione strategica ha fatto sì che di recente la zona sia stata oggetto di uno sviluppo di tipo residenziale, caratterizzato prevalentemente da abitazioni quadrifamiliari e piccoli condomini che si sviluppano su un massimo di tre piani fuori terra e concentrato in particolar modo lungo la stessa via Cà Oddo, vicino alla quale sono situati i terreni oggetto di stima.

L'area è priva di particolari servizi, eccezion fatta per qualche sparsa attività commerciale ed ovviamente per il distretto commerciale ubicato a sud della SR 10.

I terreni oggetto di perizia ricadono in un piano di lottizzazione già approvato dal comune ed i mappali N.C.T. coinvolti definiscono i lotti approvati nel piano di lottizzazione e già urbanizzati.

L'area in questione fa parte di un piano di lottizzazione denominato "PER/15" sviluppato attorno a via Giovanni Guareschi, strada comunale a doppio senso di marcia; attualmente sono state completate le opere di urbanizzazione e i terreni risultano incolti. Alcuni lotti del "PER/15" sono stati già edificati, mentre altri rimanenti sono oggetto della presente valutazione e più precisamente i lotti identificati nel piano di lottizzazione con i numeri 1, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 23, 24; sono inoltre già presenti i parcheggi destinati alle unità, posizionati sulla

strada e le aree verdi pubbliche a servizio delle abitazioni, in parte già realizzate e in parte da realizzare.

**Diritto venduto:**

I beni risultano in ditta alla società Immobiliare Caoddo s.r.l. per la piena proprietà.

**Descrizione catastale:**

**Comune di Monselice (PD) N.C.T.**

Fg.	Mapp.	Qualità classe	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
30	1300	Seminativo arborato	4	Are 04.38	€. 2,51	€. 2,04

Il lotto 8 è composto dal mapp. 1300 e dal mapp. 1280 (in proprietà di terzi) per complessivi 669 mq. pertanto si daranno gli estremi unicamente del mappale rientrante nella presente procedura.

**Confini:**

Il lotto 8 comprendente anche il mapp. 1280 (in proprietà di terzi) confina da nord in senso orario come segue:

partt. 1273, 1279, 1659, 1284, 1301, 1311, tutti stesso foglio.

I singoli mappali confinano da nord in senso orario come segue:

Part. 1300: con part. 1273, 1280, 1284, 1301, 1311;  
tutti stesso foglio.

**Occupazione:**

Libero

**Regolarità catastale:**

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

**Vincoli di diritto pubblico:**

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

**Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:**

non presenti.

**PREZZO BASE: € 45.000,00** come da stima (o come ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, CON RIDUZIONE DEL 10% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 40.500,00);**

**LOTTO 9:**

**Ubicazione:**

Comune di Monselice (PD), località Sabbionara, via Cà Oddo (SP8) già oggetto di Piano di Lottizzazione denominato "PER/15".

**Qualità:**

Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1274,88 identificato nel PDL "PER/15" come lotto n. 17. Identificato con il mappale 1307 Fg. 30 N.C.T.

**Composizione e descrizione:**

Trattasi di lotto inserito in un compendio di più terreni edificabili ubicati a nord-ovest di via Cà Oddo (SP8) nella località di Sabbionara all'interno del comune di Monselice (PD).

Sabbionara è una frazione costituita da poche abitazioni, ubicata tra la zona commerciale che si sviluppa a sud della S.R. 10 (direttrice per Este), la zona industriale

ad est e la zona più strettamente agricola che si sviluppa proprio dalla frazione di Sabbionara in direzione sud-ovest.

Tale ubicazione strategica ha fatto sì che di recente la zona sia stata oggetto di uno sviluppo di tipo residenziale, caratterizzato prevalentemente da abitazioni quadri-familiari e piccoli condomini che si sviluppano su un massimo di tre piani fuori terra e concentrato in particolar modo lungo la stessa via Cà Oddo, vicino alla quale sono situati i terreni oggetto di stima.

L'area è priva di particolari servizi, eccezion fatta per qualche sparsa attività commerciale ed ovviamente per il distretto commerciale ubicato a sud della SR 10.

I terreni oggetto di perizia ricadono in un piano di lottizzazione già approvato dal comune ed i mappali N.C.T. coinvolti definiscono i lotti approvati nel piano di lottizzazione e già urbanizzati.

L'area in questione fa parte di un piano di lottizzazione denominato "PER/15" sviluppato attorno a via Giovanni Guareschi, strada comunale a doppio senso di marcia; attualmente sono state completate le opere di urbanizzazione e i terreni risultano incolti. Alcuni lotti del "PER/15" sono stati già edificati, mentre altri rimanenti sono oggetto della presente valutazione e più precisamente i lotti identificati nel piano di lottizzazione con i numeri 1, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 23, 24; sono inoltre già presenti i parcheggi destinati alle unità, posizionati sulla strada e le aree verdi pubbliche a servizio delle abitazioni, in parte già realizzate e in parte da realizzare.

#### **Diritto venduto:**

I beni risultano in ditta alla società Immobiliare Caoddo s.r.l. per la piena proprietà.

#### **Descrizione catastale:**

Comune di Monselice (PD) N.C.T.

Fg.	Mapp.	Qualità classe	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
30	1307	Seminativo arborato	4	Are 07.66	€. 4,39	€. 3,56

**Confini:**

Part. 1307: da nord in senso orario: con part. 1303, 1306, 937, 1313, 1312, 1658,  
1304;

tutti stesso foglio.

**Occupazione:**

Libero

**Regolarità catastale:**

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

**Vincoli di diritto pubblico:**

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

**Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:**

non presenti.

**PREZZO BASE: € 82.750,00** come da stima (o come ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, CON RIDUZIONE DEL 10% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a € 74.475,00);**

**LOTTO 10:**

**Ubicazione:**

Comune di Monselice (PD), località Sabbionara, via Cà Oddo (SP8) già oggetto di Piano di Lottizzazione denominato “PER/15”.

**Qualità:**

Terreno edificabile con un solo edificio previsto al suo interno di complessivi mc. 1.324,75 identificato nel PDL “PER/15” come lotto n. 18. Identificato con il mappale 1306 Fg. 30 N.C.T.

**Composizione e descrizione:**

Trattasi di lotto inserito in un compendio di più terreni edificabili ubicati a nord-ovest di via Cà Oddo (SP8) nella località di Sabbionara all'interno del comune di Monselice (PD).

Sabbionara è una frazione costituita da poche abitazioni, ubicata tra la zona commerciale che si sviluppa a sud della S.R. 10 (direttrice per Este), la zona industriale ad est e la zona più strettamente agricola che si sviluppa proprio dalla frazione di Sabbionara in direzione sud-ovest.

Tale ubicazione strategica ha fatto sì che di recente la zona sia stata oggetto di uno sviluppo di tipo residenziale, caratterizzato prevalentemente da abitazioni quadri-familiari e piccoli condomini che si sviluppano su un massimo di tre piani fuori terra e concentrato in particolar modo lungo la stessa via Cà Oddo, vicino alla quale sono situati i terreni oggetto di stima.

L'area è priva di particolari servizi, eccezion fatta per qualche sparsa attività commerciale ed ovviamente per il distretto commerciale ubicato a sud della SR 10.

I terreni oggetto di perizia ricadono in un piano di lottizzazione già approvato dal comune ed i mappali N.C.T. coinvolti definiscono i lotti approvati nel piano di lottizzazione e già urbanizzati.



L'area in questione fa parte di un piano di lottizzazione denominato "PER/15" sviluppato attorno a via Giovanni Guareschi, strada comunale a doppio senso di marcia; attualmente sono state completate le opere di urbanizzazione e i terreni risultano incolti. Alcuni lotti del "PER/15" sono stati già edificati, mentre altri rimanenti sono oggetto della presente valutazione e più precisamente i lotti identificati nel piano di lottizzazione con i numeri 1, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 23, 24; sono inoltre già presenti i parcheggi destinati alle unità, posizionati sulla strada e le aree verdi pubbliche a servizio delle abitazioni, in parte già realizzate e in parte da realizzare.

**Diritto venduto:**

I beni risultano in ditta alla società Immobiliare Caoddo s.r.l. per la piena proprietà.

**Descrizione catastale:**

**Comune di Monselice (PD) N.C.T.**

Fg.	Mapp.	Qualità classe	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
30	1306	Seminativo arborato	4	Are 08.03	€. 4,60	€. 3,73

**Confini:**

Part. 1306: da nord in senso orario: part. 1302, 1311, 937, 1307, 1304, 1303 tutti stesso foglio.

**Occupazione:**

Libero

**Regolarità catastale:**

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

**Vincoli di diritto pubblico:**

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

**Formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:**

non presenti.

**PREZZO BASE: € 82.750,00** come da stima (o come ridotto a seguito di precedenti esperimenti); **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, CON RIDUZIONE DEL 10% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 74.475,00);**

**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 18/06/2025,

per il LOTTO 6 alle ore 10.00,

per il LOTTO 7 alle ore 10.20,

per il LOTTO 8 alle ore 10.40,

per il LOTTO 9 alle ore 11.00,

per il LOTTO 10 alle ore 11.20

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 €. 1.000,00 per tutti cinque i lotti

### 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 e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;
- 2) All'offerta vanno allegati:
  - a) documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
  - 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 d'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 minorenni 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, 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 effettuato tramite

bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie IBAN IT 20B 02008 12100 000101965593

c/o Istituto Unicredit S.p.A. di Padova, con la seguente "descrizione" nella causale, **a solo titolo di esempio** per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno:

ESEMPIO: **POSIZIONE 202409601300001**

- Occorre scrivere la parola POSIZIONE con carattere maiuscolo;
- aggiungere uno spazio;
- un campo numerico di 4 cifre che identifica l'anno;
- un campo numerico di 6 cifre che identifica l'esecuzione;
- un campo numerico di 5 cifre che identifica il lotto;
- infine, digitando uno spazio, al termine della predetta stringa si può scrivere un testo libero.

Vista la necessità di verificare l'effettivo accredito, il versamento della cauzione deve avvenire con almeno 3/5 giorni d'anticipo rispetto al termine di presentazione delle offerte.

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](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. 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 base ai criteri indicati al successivo n. 5; 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 purché 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 accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento dal 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 d'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.

### 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 dell'Arch. Carlo Marchesini in data 07/11/2023 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici



ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 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.

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

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

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo Studio del Professionista Delegato alla Vendita, avv. Giacomo

Scalabrin, in Padova via N. Tommaseo, n. 68 (Tel. 049/8752152 – mail [studiolegalepd@tiscali.it](mailto:studiolegalepd@tiscali.it) – PEC [giacomo.scalabrin@ordineavvocatipadova.it](mailto:giacomo.scalabrin@ordineavvocatipadova.it)) oppure

essere visionati e/o scaricati dai siti web indicati nell'ordinanza di vendita:

“immobiliare.it”, “idealista.it”, “astalegale.net”, “asteimmobili.it”,



“portaleaste.com”, “publicomonline.it”, “fallcoaste.it”, e “asteannunci.it”.

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, 12/02/2025



*Il Professionista Delegato*

Avv. Giacomo Scalabrin



