



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare: n. 225/2023 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Professionista Delegato: **Dott.ssa Anna Paccagnella**

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Anna Paccagnella, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Rossi con ordinanza del 19.11.2024;

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 225/2023;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO n. 1

del bene immobiliare così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Abano Terme (PD), via Santa Maria d'Abano n. 5, frazione di Giarre.

Descrizione: Pregiato complesso immobiliare costituito da due fabbricati rurali, di cui il principale denominato “Masseria Trevisan”, con annessi di servizio, piscina scoperta, campo da tennis, incorniciati da un giardino ed un gradevole parco avente una superficie catastale complessiva di mq 25.818.

I due fabbricati principali sono disposti ad “L”, quello più ad ovest corrisponde al “**Fabbricato A**” e quello più ad est, orientato di 90° rispetto al precedente, corrisponde al “**Fabbricato B**”.

Entrambe le costruzioni, come evidenziato dal C.T.U., conservano intatti i connotati dell’impianto originario risalente probabilmente al XIX° secolo. Più a sud, in asse con le due costruzioni è presente la piscina scoperta servita dal fabbricato accessorio di ponente.

Come rilevato in perizia, il **Fabbricato A** ha conformazione geometrica regolare e secondo quanto riportato nella “Scheda B Beni Ambientali” del Comune di Abano Terme, è stato edificato verso la seconda metà del XIX° secolo. Il più recente restauro che ha interessato in modo consistente gli elementi strutturali risale probabilmente agli anni ’70 dello scorso secolo, seguito da ulteriori interventi che hanno variato lievemente la distribuzione interna degli ambienti. L’attuale risultato architettonico è costituito da un volume a pianta rettangolare (ad eccezione dei locali cantina e centrale termica, i quali costituiscono corpi di fabbrica in adiacenza sul lato nord), che si innalza su due livelli fuori terra. Il prospetto principale est è caratterizzato dall’ingresso posto centralmente, accompagnato da aperture regolari di semplice fattura come in uso nelle costruzioni rurali, mentre ad ovest la geometria semplice trova una licenza nel portico proteso che scandisce orizzontalmente i due livelli.

Il **Fabbricato B**, denominato “Masseria Trevisan”, ha conformazione geometrica regolare e secondo quanto riportato nella “Scheda B Beni Ambientali” del Comune di Abano Terme, l’impianto originario risale alla prima metà del XIX° secolo. Il più recente restauro che ha interessato in modo consistente gli elementi strutturali risale probabilmente agli anni ’70 dello scorso secolo, seguito da ulteriori interventi che hanno variato lievemente la distribuzione

interna degli ambienti. L'attuale risultato architettonico è costituito da un volume a pianta rettangolare (ad eccezione della centrale termica che costituisce un piccolo corpo di fabbrica in adiacenza sul lato ovest), che si eleva per due livelli fuori terra più uno sottotetto. La costruzione ortogonale al precedente fabbricato, si innalza in prossimità del limite settentrionale del compendio, preceduta dal giardino condiviso. Il prospetto principale di meridione è contraddistinto dall'imponente portico a tutt'altezza suddiviso in cinque ampie campate con arco a tutto sesto sostenute da importanti pilastri a sezione rettangolare.

Il **fabbricato accessorio alla piscina** è ubicato a sud delle suddette costruzioni, fronteggia la piscina scoperta posta in linea verso est. La costruzione, di modeste dimensioni, immersa nel verde pertinente al lotto, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su un unico livello fuori terra contenente un locale wc con doccia e spogliatoio di complessivi mq 9,660 circa, con un antistante ampio portico di complessivi mq 0,40 circa. Il tutto richiama la tipologia costruttiva ed i materiali delle due costruzioni principali.

La **piscina** posta a sud-est del lotto, ha un impianto planimetrico rettangolare orientato lungo l'asse longitudinale. Il C.T.U. ha precisato che, secondo la documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Abano Terme, il fondale parte da una profondità di ml. 1.05 ed arriva fino a ml. 2.15. La vasca è costituita da un rettangolo di ml. 7,00 x 15,00, pari ad una superficie di mq 105,00. La superficie pavimentata che circonda la vasca è di ml 10,85 x 19,30 (compresa la piscina), pari a mq 209,40 circa.

L'**area scoperta** pertinente si estende in via principale a sud e ad est delle costruzioni. La superficie pianeggiante è per la più parte occupata dal giardino piantumato con manto erboso, oltre che dai percorsi carrabile e pedonale (privo di pavimentazione) e si articola su una superficie lorda complessiva di mq 4.500,00 circa. A seguire, in continuità la restante parte dello scoperto, vede l'alternanza tra il manto erboso, le aiuole, gli arbusti ed alberi ad alto fusto.

La vegetazione presente, oltre l'importante valenza estetica, riveste anche un ruolo di pregio

botanico. Nella parte sud-ovest è presente anche un campo da tennis, attualmente in stato di abbandono. Il tutto si articola su una superficie lorda complessiva di mq 25.818,00 (oltre due ettari e mezzo).

Come rilevato dal C.T.U., i luoghi si sono in uno stato di manutenzione buono, ad eccezione di parte dello scoperto, un po' trascurato.

Composizione:

del Fabbricato A:

. **p. terra** (altezza m. 2.95 circa): ampio ingresso-soggiorno-cucina, rampa di scale per accesso al livello superiore, anti con wc, studio, da cui si accede ad una piccola stanza cieca nascosta da una libreria, nonché all'autorimessa di complessivi mq 23,00 circa congiunta al locale cantina. L'adiacente centrale termica è accessibile solamente dall'esterno. È altresì presente un ulteriore vano scala fruibile dal portico esterno, per l'accesso al livello superiore. Il tutto si articola (ad eccezione dell'autorimessa), per una superficie lorda complessiva di mq 201,50, più il retrostante portico di mq 51,00 circa;

. **p. primo** (altezza variabile):

- la porzione nord, accessibile dal vano scala con accesso dall'esterno, è costituita da pianerottolo d'arrivo-disimpegno, tre camere ed un bagno;

- la porzione sud, accessibile dal vano scala presente all'interno del soggiorno a p. terra, è costituita da corridoio, tre camere e due bagni, di cui uno ad uso esclusivo della camera terminale di meridione;

il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 206,00 circa, più quattro piccoli poggiali posti tutti sul fronte est, di complessivi mq 1,70 circa.

del Fabbricato B:

. **p. terra** (altezza m. 2.60 circa): antistante portico di complessivi mq 115,00 circa, androne centrale che conduce all'adiacente taverna, a dei locali accessori sistemati a gradevole cucina e

soggiorno, nonché ad un corridoio di distribuzione, che immette in tre locali ripostiglio, un locale accessorio ed un bagno, con la precisazione che in un locale ripostiglio è stato ricavato un bagno, mentre gli altri menzionati, compreso il locale accessorio, sono sistemati a camera; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 240,00 circa, più un locale censito come autorimessa, accessibile sempre dal corridoio (oltre che dall'esterno), nel quale sono stati ricavati un ulteriore locale accessorio e ripostiglio, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 23,00 circa;

. **p. primo** accessibile da una rampa di scale posta tra l'androne e la taverna del p. terra, con ingresso dal portico esterno (altezza variabile): pianerottolo di arrivo dove è stata ricavata una stanza, ampio soggiorno, cucina, corridoio, bagno, camera, disimpegno, camera, bagno, altre due camere, accessibili da un ulteriore disimpegno, dal quale si accede anche ad un ulteriore bagno, e all'androne di arrivo dal p. terra, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 265,00 circa, più una terrazza accessibile dalla cucina, che costituisce la copertura della centrale termica eretta in adiacenza; il tutto per complessivi mq 12,00 circa;

. **p. sottotetto** accessibile dal sottostante androne (altezza variabile): è costituito da tre locali adibiti a camera, più un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 82,00 circa.

Descrizione catastale:

1) Fabbricati:

Unità immobiliari urbane distinte al **Catasto Fabbricati**: Comune di Abano Terme (PD), Foglio 14:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
253	3	Via Santa Maria D'Abano, Piano T			B.C.N.C.	CORTILE	COMUNE
253	4	Via Santa Maria D'Abano, Piano T-1	A/7	1	15,5 vani	403 m ²	€ 1.227,18
253	5	Via Santa Maria D'Abano, Piano T	C/6	1	20 m ²	23 m ²	€ 17,35
253	6	Via Santa Maria D'Abano, Piano T.-1-2	A/7	1	16 vani	375 m ²	€ 1.266,77
253	7	Via Santa Maria D'Abano, Piano T	C/6	1	41 m ²	48 m ²	€ 35,57
253	8	Via Santa Maria D'Abano, Piano T	C/7	U	24 m ²	29 m ²	€ 14,63
253	9	Via Santa Maria D'Abano, Piano T	D/6	-	-	-	€ 185,92

costituenti il complesso immobiliare eretto sull'area distinta al **Catasto Terreni**: Comune di Abano Terme (PD), Foglio 14, mapp. 253 di are 53.20, Ente Urbano

2) Appezamenti di Terreno

Unità immobiliari distinte al **Catasto Terreni**: Comune di Abano Terme (PD), Foglio 14:

Particella	Superficie	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
12	6.588	SEMIN ARBOR	2	€ 57,53	€ 37,43
96	1.010	SEMIN ARBOR	2	€ 8,82	€ 5,74
97	1.480	VIGNETO	1	€ 17,87	€ 9,94
99	500	PRATO	1	€ 2,44	€ 1,16
227	628	SEMIN ARBOR	2	€ 5,48	€ 3,57
229	30	SEMIN ARBOR	2	€ 0,26	€ 0,17
343	2.233	SEMIN ARBOR	2	€ 19,50	€ 12,69
345	4.153	SEMIN ARBOR	2	€ 36,26	€ 23,59
347	1.367	PRATO	1	€ 6,67	€ 3,18
383	2.800	SEMIN ARBOR	2	€ 24,45	€ 15,91
395	5.029	SEMIN ARBOR	2	€ 43,91	€ 28,57

Confini:

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 71 – 349 – 350 – 348 – 346 – 344 – 342 – 396 – 384 – 412 – 411 – 130 – 246 stesso Comune e Foglio.

Stato del Lotto: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura; è in corso di esecuzione l'attuazione dell'ordine di liberazione.

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

Regolarità edilizia

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, il C.T.U. ha accertato:

- che il complesso immobiliare appartenente al presente lotto risulta edificato in data anteriore all'1.9.1967;

- che con L.E. Reg. n. 7/76 del 20.2.1976, veniva autorizzato di procedere al restauro conservativo del fabbricato, alla quale seguiva il relativo permesso di abitabilità n. 7/76 del

24.7.1979;

- che successivamente per le opere realizzate in difformità (portico del fabbricato “A”, ampliamento della cantina e centrale termica del fabbricato “A”, piscina, fabbricato accessorio alla piscina e campo da tennis), veniva rilasciato il P.d.C. a sanatoria n. M.57 del 31.12.2007;
- che tra l’altro, per le difformità presenti nel fabbricato “B”, veniva presentata S.C.I.A. a sanatoria prot. n. 38115 del 29.11.2013 e successiva integrazione prot. n. 21414 del 22.6.2020;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:

- 1) Fabbricato “B”: è stato ricavato un bagno all’interno di un locale al p. terra, autorizzato come ripostiglio;
- 2) Fabbricato “B”: è stato ricavato un bagno all’interno di un locale al p. sottotetto;
- 3) Fabbricato “B”: dalla grafia non sembra esserci la terrazza a sovrastare la centrale termica, bensì una normale copertura;
- 4) Fabbricati “A” e “B”: sono presenti alcune difformità di tipo distributivo.

Con riguardo alla regolarizzazione del Lotto, il C.T.U. ha precisato che, in merito ai:

- punti nn. 1 e 2, la realizzazione del bagno al p. terra è probabilmente sanabile, mentre difficilmente potrà esserlo quello ricavato all’interno del sottotetto, in quanto non soddisfa l’altezza minima di legge. Considerata la facile rimozione, il C.T.U. ritiene auspicabile contemplare dal punto di vista estimativo il ripristino dello stato autorizzato mediante la rimozione dei sanitari;
- punto n. 3, tale abuso ha aumentato la superficie calpestabile del lotto. Il C.T.U. ritiene che l’abuso dovrebbe essere regolarizzabile presentando la richiesta di un P.d.C. in sanatoria e versando la relativa oblazione che dovrebbe essere calcolata dall’ufficio tecnico al momento dell’istruttoria della pratica;

- punto n. 4, il C.T.U. ritiene che la difformità dovrebbe essere facilmente regolarizzabile presentando una pratica di sanatoria (probabilmente una C.I.L.A.) ed il versamento della relativa oblazione (attualmente € 1.000,00), oppure in concomitanza con la sanatoria del punto n. 3.

Per le suddette incombenze, il C.T.U. quantifica forfettariamente una spesa da sostenere di € 15.000,00 circa oltre accessori di legge, e ritiene che il Lotto possa essere comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

Rileva, altresì, il C.T.U. che, una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche le planimetrie catastali con l'effettivo stato dei luoghi. Inoltre, catastalmente il fabbricato "B" è ancora dotato di autorimessa, che, invece, sembra abbia subito un cambio di destinazione d'uso. Tale unità immobiliare dovrà essere soppressa ed "unita" alla restante porzione di fabbricato "B". Per tali incombenze il C.T.U. quantifica forfettariamente altri € 5.000,00 oltre accessori di legge.

Destinazione urbanistica dell'area

Il C.T.U. precisa che il Comune di Abano Terme è dotato di **P.R.G. "Piano Regolatore Generale"** approvato con DGRV n. 4004/1999 e successive varianti. Secondo tale strumento urbanistico il presente lotto ricade in:

- Sistema di appartenenza: SA "Sistema ambientale" (artt.: 4, 11, 20 e 21 delle N.T.A.);
- **parte area agricola Z.T.O. "E2", "Area di interesse storico-ambientale"**:
Edificio di interesse storico ambientale * 53: Masseria Trevisan;
- Modalità d'intervento: "diretto";
- Destinazione d'uso: residenza; magazzini; laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati; pensioni, ristoranti bar, agriturismo, ecc. - uffici, studi professionali, agenzie, ecc. - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali - tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola).

Per i nuovi laboratori artigianali, il volume lordo non deve superare i 1.000 mc e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 mq. Sono escluse: attività artigianali moleste od inquinanti ed attività industriali; depositi all'aperto non connessi all'attività agricola; nuove discoteche, sale da ballo, ecc; tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona; le attività insalubri di prima classe (artt.: 11, 13, 14, 42 e 43 delle N.T.A.);

- **parte area agricola Z.T.O. "E2", Aa "Area agricola produttiva";**

- Modalità d'intervento: "diretto";

- Destinazione d'uso: E "attività agricole" (artt.: 11, 12, 14, 21 e 22 delle N.T.A. e L.R. 23.12.2010 n° 30).

Inoltre, parte del lotto ricade in fascia di rispetto stradale.

Servitù:

Precisa il C.T.U. che l'accesso al lotto dalla pubblica via è garantito dall'esercizio di una servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita con atto di compravendita n. 84411 di rep. del 5.6.2019 a rogito notaio Loris Camporese di Abano Terme, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 6.6.2019 ai nn. 22757/14421, gravante su porzione del mapp. 396 sull'angolo nord est, a favore del limitrofo mapp. 395 del Foglio 14 del Catasto Terreni del Comune di Abano Terme.

Caratteristiche energetiche delle abitazioni:

Il C.T.U., in considerazione del periodo di edificazione, del sistema costruttivo, della conformazione geometrica dei locali, dello stato di manutenzione, degli impianti, nonché dei serramenti esterni, ritiene che le abitazioni appartenenti al presente lotto non abbiano una particolare valenza dal punto di vista energetico.

al Prezzo base di: €. 1.035.000,00, come indicato nell'ordinanza che ha disposto la vendita; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 776.250,00);

ASTE GIUDIZIARIE®
FISSA

ASTE GIUDIZIARIE®

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. la data del **29 aprile 2025 alle ore 14.00** che si svolgerà telematicamente.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art.14 D.M. n.32/15 se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;

FISSA

Rilancio minimo nella misura di €. 5.000,00;

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 **WWW.FALLCOASTE.IT** (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. 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 D.P.R. 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 (**almeno pari al 10% del prezzo offerto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Padova, alle coordinate bancarie **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Istituto Unicredit s.p.a. – Filiale di Padova via Trieste n. 51, specificando nella causale esattamente "POSIZIONE 202300022500001 Cauzione E.I. 225/2023"**.

Si precisa che 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, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche 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 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 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**, 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.

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 paragrafo; 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 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 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, e successivi chiarimenti, redatta dall'arch. Davide Ravarotto in data 16.7.2024 che qui si intende richiamata *in toto*, 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.

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

Sono, altresì, 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 Dott.ssa Anna Paccagnella, in



Padova, via N. Tommaseo n. 74/B, tel. 049/5018433, e-mail: a.paccagnella@studiopaccagnella.net, oppure essere visionati e/o scaricati, nella versione ostensibile ai terzi, dal Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e dai seguenti siti internet indicati nell'ordinanza di vendita: www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it e "www.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.giustizia.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, 21 gennaio 2025



*Il Professionista Delegato
Dot.ssa Anna Paccagnella*

