TRIBUNALE DI PADOVA

PRIMA SEZIONE CIVILE

n. 745/2021 r.g.

Il Giudice,

rilevato che non vi sono contestazioni sul fatto che l'immobile oggetto di giudizio non sia suscettibile di divisione in natura;

rilevato che nessuno dei comproprietari ha fatto richiesta di attribuzione;

rilevato altresì che non vi sono contestazioni sulla necessità di provvedere alla vendita;

visti gli artt. 720 c.c., 789 e 569 e seguenti c.p.c.;

vista la relazione dell'esperto e l'assenza di osservazioni delle parti;

ritenuta l'opportunità di avvalersi della facoltà di delega per l'elevato numero di processi pendenti sul ruolo, tale da pregiudicarne la sollecita definizione;

visto l'art. 588 c.p.c,

ORDINA

la vendita con modalità sincrona telematica a norma dell'art. 21 D.M. 26.2.2015 n. 32 del compendio immobiliare nella consistenza indicata nel prospetto allegato alla perizia di stima, da ritenersi qui integralmente richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per la più completa e ampia descrizione del bene pignorato;

DETERMINA

il valore dei lotti così come segue:

	Prezzo Base	Offerta Minima	Rilancio
Lotto unico	€.1.218.000,00	€.913.500,00	€.3.000,00

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA AL DOTT. MARCO RAZZINO

pone a carico dell'attore un fondo spese di € 1.400,00 da versarsi nel conto della procedura entro 30 giorni dalla data del presente provvedimento;

DISPONE

che il Delegato:

1) comunichi la data della vendita, specificando agli occupanti che non devono ostacolare l'attività del Delegato e che dovranno essere presenti *in loco* per consentire le preannunciate visite al bene. Il Delegato comunicherà all'occupante, con un preavviso di 24 ore, la data e l'orario delle visite che potranno avvenire dalle ore 9.00 alle ore 19.00 nei giorni dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi) e dalle ore 9.00 alle ore 13.00 nel giorno di sabato;

2) accompagni di persona, o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura. Il Delegato deve organizzare le visite in orari differenziati, adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascun interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta metterà a disposizione, preferibilmente in formato elettronico, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; preciserà le spese straordinarie eventualmente già deliberate, nonché gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base all'art. 63, comma II, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

3) precisi, inoltre, natura ed ammontare presumibile degli esborsi che andranno sostenuti dall'aggiudicatario;

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

DISPONE altresì

che il Delegato provveda:

5) ad avvalersi, quale gestore della vendita telematica di Asta Legale.net s.p.a.;

6) a redigere l'avviso di vendita secondo lo schema *fac simile* predisposto dal Giudice ed a pubblicarlo entro 120 giorni dall'incarico, precisando che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice si svolgeranno avanti al Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo. Le cauzioni, il saldo prezzo e l'importo per le spese saranno ricevute dal Delegato secondo le modalità indicate nell'avviso, in conformità, per le offerte telematiche, alle prescrizioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15. In presenza di creditore fondiario il Delegato preciserà nell'avviso che a norma dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo direttamente alla

banca procedente, nei limiti del credito della banca, salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento.

Con l'avviso di vendita il Delegato avrà cura:

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

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

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

in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, il Delegato procederà alla vendita se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base (ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione); in caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a

parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);

9) a comunicare tempestivamente al Giudiceil mancato pagamento del saldo prezzo, segnalando se vi siano già state precedenti decadenze ex art. 587 c.p.c.;

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

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

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

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

14) a predisporre il decreto di trasferimento entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e dal pagamento degli ulteriori oneri e spese e previo ulteriore aggiornamento delle visure immobiliari. Al decreto di trasferimento sarà allegato, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica. Dopo la firma da parte del Giudice e gli adempimenti necessari della cancelleria, il professionista Delegato curerà l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 *bis*, n. 11, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche

amministrazioni ove previsto);

15) a predisporre, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso; a predisporre nei 30 giorni successivi alla liquidazione del compenso una bozza del piano di riparto delle somme incamerate, previa verifica della somma disponibile sul conto ed acquisizione delle note di precisazione che i comproprietari ed i creditori invieranno entro il termine fissato dal Delegato. Il Delegato provvederà infine al pagamento delle somme dopo l'approvazione o la dichiarazione di esecutività del progetto di distribuzione da parte del Giudice;

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

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

1) Le offerte vanno presentate in via telematica e valgono le seguenti modalità di presentazione:

- l'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;
- all'offerta vanno allegati: a) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); b) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; c) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta; e) la documentazione attestante il

versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) va sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) va direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- l'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
- Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 DM 32/15;

2) l'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presenziare all'udienza sopra indicata con modalità telematiche, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente personalmente o in via telematica;

3) il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine non prorogabile - ma soggetto alla sospensione feriale dei termini - di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor

tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Custode-Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In presenza di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al Custode-Delegato;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode-Delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

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

PUBBLICITA' LEGALE

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

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

Padova, 16/09/2026

Il Giudice

dott.ssa Paola Rossi