Tribunale di Padova

Sezione Prima

RG. 127/2023

ORDINANZA

Il G.I.,

sciogliendo la riserva,

dispone la vendita dei beni oggetto del presente giudizio,

vista la valutazione dell'esperto stimatore;

DETERMINA

il valore dei lotti così come segue:

I ESPERIMENTO				
Lotto n.	STIMA 1/1	PREZZO BASE 1/3	OFFERTA MINIMA	Rilancio
1 = quota 1/3 piena proprietà	60.000,00	20.000,00	15.000,00	1.000,00
2 = quota 1/3 piena proprietà	150.000,00	50.000,00	37.500,00	1.000,00
3 = quota 1/3 piena proprietà	47.000,00	15.600,00	11.700,00	1.000,00
		100%	75%	

visto l'art. 591 bis c.p.c

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA alla d.ssa Emmi Selmin, cui assegna un fondo spese di € 1.500,00, che pone provvisoriamente a carico di parte attrice; pone altresì a carico della medesima parte le eventuali integrazioni necessarie.

Ritenuto che non sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura

DISPONE

quanto segue:

1. la vendita avverrà con modalità sincrona mista a norma dell'art. 22 DM 32/15, rimettendo al Delegato l'individuazione nell'ambito dei soggetti iscritti nel registro di cui all'art. 3 DM 32/15 del gestore della vendita telematica, che s'intende quindi sin d'ora autorizzato alla gestione della vendita. Il Custode-Delegato redigerà verbale delle operazioni di vendita effettuate sempre ed esclusivamente in conformità agli artt. 23 e ss. del DM 32/15, anche in ipotesi di ricezione di offerte soltanto analogiche.
2. l'avviso di vendita sarà redatto secondo lo schema *fac simile* predisposto dai Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari precisando che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o

avanti al giudice istruttore si svolgeranno avanti al Delegato nel luogo indicato. Le modalità di presentazione delle offerte telematiche sono quelle indicate nel nuovo fac simile di avviso di vendita. Le cauzioni, il saldo prezzo e l'importo per le spese saranno ricevute dal Delegato secondo le modalità indicate nell'avviso.

3. La vendita avverrà esclusivamente nella modalità "senza incanto", a meno che il GI non ritenga probabile ex art. 569/III c.p.c. che la diversa modalità della vendita "con incanto" possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene: a tal fine il delegato dovrà riferire al GE ogni circostanza utile.
4. Nell'avviso di vendita andrà indicato in modo chiaro sia il prezzo base d'asta (eventualmente ridotto fino ad ¼ se sono già stati compiuti esperimenti di vendita) sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta.
5. 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 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).
6. Va escluso nell'avviso ogni riferimento alla possibilità di rateizzazione del prezzo, salvo situazioni particolari che dovranno essere segnalate al GE.

7. L'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario è sostituita dalla 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 d.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;
8. Il termine per il versamento del saldo prezzo sarà indicato in 120 giorni dall'aggiudicazione (termine da intendersi soggetto alla sospensione feriale). Il Delegato è tenuto a comunicare tempestivamente al Gi il mancato pagamento del saldo prezzo

1) Il delegato provvederà a ricevere le cauzioni ed i versamenti per saldo prezzo e per spese sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva: il delegato è autorizzato ad effettuare tutti i depositi ed i prelievi necessari, compresa la restituzione delle cauzioni, salvo rendiconto.
2) Il delegato provvederà 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, il termine di versamento e le modalità;;
3) Il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento entro 45 giorni del versamento del saldo prezzo e del 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 istruttore e gli adempimenti necessari della cancelleria, il professionista delegato curerà l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 *bis*, n. 5, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto); il Delegato provvederà altresì su richiesta dell'aggiudicatario alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie , come ordinate dal giudice istruttore;

DISPONE

che il Custode-Delegato:

comunichi la data della vendita, specificando agli occupanti che non devono ostacolare l'attività del Custode-Delegato e che dovranno essere presenti *in loco* per consentire le preannunciate visite al bene;

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 Custode-Delegato deve organizzare le visite, prenotate esclusivamente tramite il portale delle vendite

pubbliche, in orari differenziati, adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno 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, co. 2°, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; preciserà infine natura ed ammontare presumibile degli esborsi che andranno sostenuti dall'aggiudicatario. Il nome ed il recapito del Custode-Delegato saranno inseriti nella pubblicità commerciale.

Tutte le operazioni delegate dovranno essere compiute entro due anni dalla comunicazione della presente. E' esclusa la possibilità di sospensione o rinvio dell'asta se non per ordine del giudice istruttore. All'esito il Custode Delegato rimetterà gli atti all'Ufficio con un rendiconto allegando tutta la documentazione inerente alla movimentazione degli incassi e dei prelievi previsti dalla delega.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Padova, li 27.3.2023

IL GIUDICE

Giovanni Giuseppe Amenduni