



VALENTINA ZAFARANA
NOTAIO

----- TRIBUNALE DI PADOVA -----

----- Esecuzione Immobiliare: 469/2021 p.u. 376/2022 -----

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni -----

Professionista Delegato: Dott.ssa Valentina Zafarana -----

----- AVVISO DI VENDITA -----

----- DEL PROFESSIONISTA DELEGATO -----

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Zafarana, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Noventa Padovana, nominato Professionista con delega alla custodia ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con ordinanza del 19 luglio 2022. -----

➤ Vista l'ordinanza in data 10 gennaio 2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 469/2021 p.u. 376/2022. -----

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

----- FISSA -----

----- LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA -----

----- TELEMATICA -----

----- I ESPERIMENTO -----

del bene immobiliare così descritto: -----

Lotto Unico - piena proprietà di unità immobiliari facenti parte di edificio in **Comune di Padova**, centro storico, con accesso pedonale da via San Fermo n. 92 e accesso carraio da Riviera Dei Mugnai n. 25 e precisamente: appartamento disposto ai piani secondo e terzo, collegati da scala interna, con ampia terrazza, posto auto e posto moto al piano primo sottostrada della superficie commerciale complessiva di mq. 275, aventi la seguente descrizione catastale: -----



CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 89 (già sez. F, Fg. 5)

partic. 93 sub 20 graffato 94 sub 20 (già partic. 1223 sub 4-16-17-19) Via San

Fermo n. 92, piano 2-3, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, Consistenza vani 11,5, Superficie

Catastale totale: 297 mq., Totale escluse aree scoperte: 288 mq., R. C. Euro

3.118,11; -----

partic. 93 (già 1223) **sub 13**, Riviera Dei Mugnai n. 25, piano S1, z.c. 1, cat. C/6,

cl. 8, Consistenza mq. 11, Superficie Catastale totale: 11 mq., R. C. Euro 86,35; -

partic. 94 (già 1223) **sub 9**, Via San Fermo n. 38, piano S1, z.c. 1, cat. C/6, cl. 8,

Consistenza mq. 7, Superficie Catastale totale: 7 mq., R. C. Euro 54,95; -----

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti

del c.c., in particolare dell'area coperta del fabbricato descritta in C.T. Fg. 89,

partic. 93 di are 1.20 E.U. e partic. 94 di are 1.20 E.U. -----

Confini: dell'appartamento: a nord e sud affaccio sulla pubblica via, ad est e ovest

altri fabbricati; del posto auto sub 13: a nord spazio manovra, ad est sub 12, a

ovest muro perimetrale; del posto moto sub 9: a nord C.T., ad est muro

perimetrale, a sud sub 10. -----

> **Si segnala la formalità non cancellabile** relativa a domanda giudiziale

nascente da esecuzione in forma specifica, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate

Uff. Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

3.8.2015 ai nn. 24656/16627. -----

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 679.000,00. -----

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO,

FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI

AD EURO 509.250,00). -----

----- **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 giugno 2024**, 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** -----

Rilancio minimo nella misura di Euro 20.000,00. -----

----- **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. n. 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 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, 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 intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I. 469/2021 p.u. 376/2022**"; -----

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *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. 32/15, 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. 68/05; -----

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. 32/15); -----

4) l'offerta e 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 del D.M. n. 32/15. -----

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 dell'Arch. Bassini in data 2.11.2023, da cui risultano delle **difformità ed irregolarità urbanistiche**, in particolare due delle camere al piano terzo, in alcuni punti, non rispettano le altezze minime previste; **il C.T.U. per il ripristino ha detratto Euro 40.000,00 dal prezzo di base d'asta**; 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 di stima sopra citata, da cui risulta che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Le modifiche successivamente apportate sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi: licenza edilizia n. 79 del 16/07/1971; licenza in variante del 18 maggio 1973 prot. 59070 Reg. 976; licenza in variante a quella rilasciata il 18 maggio 1973; richiesta di permesso di abitabilità prot. n. 5895 del 25/07/1973; con comunicazione dell'ufficio abitabilità del Comune di Padova in data 21 gennaio 1975, prot. 40421 Reg. n. 278/1973 veniva osservato: *"In relazione alla domanda da Lei presentata per ottenere il permesso di abitabilità all'immobile di cui sopra, si comunica che tale permesso non può essere rilasciato perché la Div. III[^] LL.PP. Edilizia Privata ha rilevato che è stata aumentata l'altezza del corpo basso su Riv. Mugnai da m. 10,35 a m. 11,10; ampliata la terrazzetta del 3° piano da m. 1.50 a m. 2.10 con realizzazione di una cornice su tale porzione non regolare (frontone H=0.60)";* tali criticità a giudizio del C.T.U. non sono state sanate; -----

successive DIA 2532/2006 del 09.05.2006 prot. 0120393, DIA 3518/2006 del 22.06.2006 prot. 0167312; DIA 2083/2007 del 12.04.2007 prot. 0099913; DIA 3631/2007 del 28.06.2007 prot. 0179116; DIA 6034/2008 del 27.11.2008 prot. 0325272; domanda di agibilità depositata in data 21/07/2009 pratica n. 4034/2009 riferita al n. 2532/06/0 protocollo n. 2009-0196040. -----

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. -----

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 la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, indirizzo mail info@apepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.it,

www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it,

www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it e

www.pvp.giustizia.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. -----

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. -----

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito www.apepnotai.it o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc. -----

Noventa Padovana, il ventisette febbraio duemilaventiquattro -----

Notaio Dott.ssa Valentina Zafarana -----

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Valentina Zafarana', is written across the page. Overlaid on the signature is a blue circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO' at the top and 'VALENTINA ZAFARANA' at the bottom, with a central emblem.