



VALENTINA ZAFARANA
NOTAIO

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 222/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Rossi

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.ssa Paola Rossi con ordinanza del 9 ottobre 2023:

> Vista l'ordinanza in data 7 maggio 2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 222/2023;

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

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

IV ESPERIMENTO

del bene immobiliare così descritto:

Lotto 2 - piena proprietà di unità immobiliare sita in **Comune di Padova**, in via San Martino e Solferino nn. 61-63-65, Centro Storico, tra Piazza Duomo e Piazza delle Erbe, zona Ghetto, e precisamente negozio al piano terra, (partic. 1072 sub 1 insistente sulla partic. 1072 e.u.), dotato di n. 6 vetrine con accesso al civ. 63, così composto: grande locale con diversa altezza interna, porzione fronte strada della superficie di mq 235 circa e un'altezza interna di m. 4,20 circa, porzione sul retro

della superficie di mq 160 circa e un'altezza interna media di m 3,30 circa; piccolo

we, ripostiglio sul retro, (partic. 376 sub 9 insistente sulla partic. 376 e.u.), della

superficie lorda di mq 25, ripostiglio al piano interrato con accesso da scala

interna, della superficie lorda di mq 80 circa e un'altezza interna di m. 2,40, dal

ripostiglio si accede alla C.T.; il tutto per una superficie commerciale complessiva

di mq. 431, avente la seguente descrizione catastale: -----

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI PADOVA, Fg. 102, -----

partic. 376 sub 9 graffato 1072 sub 1, Via San Martino E Solferino n. 61-63-65,

piano T-1, z.c. 1, cat. C/1, cl. 3, Superficie Catastale totale: 464 mq., R. C. Euro

5.813,70; -----

con la comproprietà pro quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla

legge (art. 1117 del C.C.), dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di

provenienza, in particolare dell'area coperta e scoperta dello stesso descritta in

C.T. Fg. 102, partic. 376 di are 20.90 E.U. e 1072 di are 5.40 E.U. -----

Confini: a nord strada, ad ovest partic. 1071 e 1074, a sud partic. 376. -----

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 343.000,00 come ridotto a seguito di

precedenti esperimenti; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A

TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA

MINIMA PARI AD EURO 257.250,00). -----

----- **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 **11 dicembre 2025**, 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 3.000,00.

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.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) 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;

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 "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A." avente il seguente IBAN IT

93 B 03268 22300 052849400440, specificando nella causale "**Tribunale di Padova, E.I. 222/2023, Lotto n. 2**"; -----

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 c

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 accompagna 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. Garasto in data

5.4.2024, da cui risultano delle difformità urbanistiche, 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 fa parte la porzione in oggetto è

stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, successivamente

ristrutturato in forza di licenza di restauro di fabbricato prot. 974 in data

30.6.1972; è stata rilasciata autorizzazione per abitabilità prot. 53112 reg. 456 in

data 29.12.1975. -----

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@aepnotai.it oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti

siti web indicati nell'ordinanza di vendita www.immobiliare.it, www.idealista.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.apecnotai.it o nel PVP. Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Noventa Padovana, 16 luglio 2025

Notaio Dott.ssa Valentina Zafarana

