TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione immobiliare n. 381/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Segalina

Professionista Delegato: Dott. Marco Razzino

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Marco Razzino, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione in data 6 ottobre 2026:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. n. 381/2023;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO DI VENDITA N. 1

dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO 1

Diritto venduto e qualità:

- intera piena proprietà di un appartamento (ai piani terzo e quarto) facente parte di un fabbricato condominiale e quota di 201,639/1000 della piena proprietà di due porzioni del vano scala comune, site ai piani secondo e terzo di detto fabbricato;
- intera piena proprietà di un posto auto coperto al piano terra in altro fabbricato condominiale.

Ubicazione:

- appartamento e porzioni di vano scala: Comune di Padova, Via dei Livello n. 15;

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

- posto auto coperto: Comune di Padova, Via Carlo Leoni n. 12.

Composizione:

A) Appartamento e porzioni di vano scala: si trovano all'interno di un complesso condominiale sito in Comune di Padova, quartiere 1 Centro, ove ha sede ogni tipo di attività commerciale e servizio. L'appartamento con superficie catastale totale mq. 182 si sviluppa ai piani terzo, ove vi è l'entrata, e quarto (sottotetto). Al terzo piano vi è un ampio locale, che occupa quasi tutto il piano, idealmente suddiviso in ingresso (mq. 5 circa), soggiorno (mq. 52 circa), zona pranzo (mq. 13 circa), cucina (mq. 18 circa), ripostiglio (mq. 3 circa) e un bagno (mq. 2 circa) con antibagno. Al quarto piano, raggiungibile tramite una scala interna, vi è il reparto notte che si articola in corridoio (mq. 6 circa), tre camere (mq. 9 circa, mq. 11 circa, mq. 15 circa) un bagno padronale (mq. 4 circa), un altro bagno (mq. 6 circa), un locale tecnico (mq. 10 circa) e terrazza (mq. 4 circa). L'unità si presenta in buono stato relativamente alle finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di ristrutturazione.

   E' compresa anche la quota proporzionale di comproprietà di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

B) Posto auto coperto della consistenza catastale di mq. 35 al piano terra all'interno di un edificio ristrutturato.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune di Padova

<u>appartamento</u>**: Foglio 89 (già sez. F, fg. 5), mapp. 445 (già mapp. 1057), sub 48**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq. 182, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita 2.091,65 euro, Via dei Livello n. 15, piano 3-4;

<u>porzione di vano scala al terzo piano</u>: **Foglio 89 (già sez. F, fg. 5), mapp. 445 (già mapp. 1057), sub 57**, zona censuaria 1, categoria F/4, Via dei Livello n. 15, piano 3;

<u>porzione di vano scala al secondo piano</u>: **Foglio 89 (già sez. F, fg. 5), mapp. 445 (già mapp. 1057), sub 63**, categoria F/4, Via dei Livello n. 15, piano 2;

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

posto auto coperto: **Foglio 89 (già sez. F, fg. 5), mapp. 161 (già mapp. 71), sub 75**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 35, superficie catastale totale mq. 29, rendita 234,99 euro, Via Carlo Leoni n. 2, piano T.

Confini:

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato di cui l'appartamento pignorato è porzione (mapp. 445 del Catasto Terreni) confina: a nord con Via dei Livello; a est con i mappali 449, 450 e 451; a sud con i mappali 451, 444 e 438; a ovest con i mappali 418 e 419.

L'appartamento pignorato (mapp. 445 sub 48 del Catasto Fabbricati) confina a nord con Via dei Livello, a est con altra unità e con il vano scala, a sud area scoperta, a ovest con altra unità.

La porzione di vano scala identificata con il mappale 445/sub 57 confina a nord e a est con vano scala comune, a ovest con altra unità.

La porzione di vano scala identificata con il mappale 445/ sub 63 confina a nord e a est con vano scala comune, a ovest con altra unità.

L'area coperta di pertinenza del fabbricato di cui il posto auto pignorato è porzione (mapp. 161 del Catasto Terreni) confina: a nord con i mappali 149 e 150; a est con i mappali 149, 1188 e 164; a sud con Via Carlo Leoni e con i mappali 159 e 160; a ovest con i mappali 160, 159, 158 e 150.

Il posto auto coperto pignorato (Fg. 89, mapp. 161, sub 75 del Catasto Fabbricati) confina a est con vano scala, a sud con altra unità (sub 76), a ovest con spazio di manovra comune.

Occupazione: immobile occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Regolarità edilizia urbanistica: si rinvia alla perizia per ogni specifica sul punto. Gli immobili non risultano dotati di A.P.E..

Vincoli e oneri: come da perizia.

Al **PREZZO BASE** di **€ 487.000,00** (quattrocentottantasettemila/00) come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 366.000,00** (trecentosessantaseimila/00).

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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 **2 febbraio 2027** alle ore **11,00**, 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 € 1.500,00 (millecinquecento/00)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona telematica:

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 Zucchetti Software Giuridico s.r.l. (www.fallcoaste.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 del DM 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 del 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;

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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, che dovrà essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 381/2023 Tribunale di Padova" alle coordinate bancarie IBAN IT 09 X 08982 12100 03600 0002168 acceso presso Banca Adria Colli Euganei. 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 corrente 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 DPR 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

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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.

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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..

L'aggiudicatario entro 30 giorni dal pagamento del saldo-prezzo, potrà chiedere al Custode/Delegato di attuare l'ordine di liberazione senza l'osservanza delle forme di cui agli artt. 605 e segg. c.p.c. e in difetto di tale istanza nel termine suddetto l'aggiudicatario conserverà comunque la facoltà di procedere con la liberazione del compendio ai sensi degli artt. 605 e segg. c.p.c..

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

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 redatta dall'Ing. Matteo Bortolami in data 28 ottobre 2024, 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.

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 e ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita. 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.

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Delegato Dott. Marco Razzino in Padova, Via Gozzi n. 24, Tel. 0425/27028 – indirizzo mail comlegis.padova@comlegis.com, oppure **essere visionati e/o scaricati sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it** e **dai seguenti siti web 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.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, 3 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Razzino

Firmato Da: RAZZINO MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6e2c44a3341e8428