



TRIBUNALE DI PADOVA

Giudizio Divisionale n. 2448/2024 R.G.

Nell'Esecuzione Immobiliare n. 231/2023 R.G.

Giudice: Dott. G.G. Amenduni

Professionista Delegato: Avv. Luca Voltan

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto Avv. Luca Voltan, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art.591-bis dal Giudice della procedura divisionale Dott. G.G. Amenduni con ordinanza del 21/02/2025:

- Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare della procedura divisionale R.G. n. 2448/2024,
- Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

TELEMATICA

PRIMO ESPERIMENTO

di vendita dei beni immobiliari, così descritti:

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: Intera proprietà.



Ubicazione: Comune di Padova (PD), Via Altinate n. 64, int. 11.

Qualità: Appartamento con autorimessa e cantina

Composizione: trattasi di appartamento composto da n. 9 vani principali (n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 sala da pranzo, n. 1 studio, n. 3 camere, n. 1 ingresso, n. 1 guardaroba) e n. 9 vani accessori (n. 3 servizi igienici, n. 1 lavanderia, n. 2 disimpegni, n. 2 terrazze, n. 1 cantina). Superficie commerciale mq 261,57 – piani terzo e interrato. Autorimessa. Superficie commerciale mq 24,24 – piano interrato.

Descrizione catastale: Comune di Padova (PD) - Catasto dei Fabbricati:

Fg. 90 – part. 516 Sub. 24, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 11 vani, Superficie catastale Totale mq 254 – Totale escluse aree scoperte mq 249, R.C. € 2.982,54;

Fg. 90 – part. 516 Sub. 39, Cat. C/6, Cl. 10, Cons. mq 21, Superficie catastale Totale mq 21, R.C. € 223,42.

L'area su cui insistono i fabbricati è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Padova (PD) al **Fg. 90, Part. 516, are 14**, Ente Urbano.

Confini: Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto, foglio 90: mappale 289, mappale 614, mappale 526, mappale 293, mappale 613, mappale 288.

Dell'appartamento da nord in giro orario foglio 90 mappale 516: subalterno 23, oggetto su scoperto condominiale.

Dell'autorimessa da nord in giro orario foglio 90 mappale 516: subalterno 38, terrapieno, corridoio comune.

In termini di classificazione urbanistica la particella 516 del foglio 90, su cui insiste il fabbricato, per il Settore Urbanistica e Servizi Catastali del Comune di Padova, ricade secondo il PI in ZONA TERRITORIALE A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE.

Occupazione: i beni sono occupati da soggetto di 83 anni con titolo opponibile (diritto



di abitazione).

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:

- Domanda di riduzione di disposizione testamentaria presentata al Tribunale di Padova in data 29.03.2012, trascritta il 26.04.2012 ai nn. 14392/10288.
- Sequestro conservativo trascritto il 15.03.2019 ai nn. 10177/6312, in base a decreto del Tribunale di Padova in data 01.03.2019 numero cronologico 2010/2019.

Prezzo base: €. 706.000,00 come da integrazione e modifica dell'ordinanza di vendita del 31/03/2025; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a €. 529.500,00);**

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti che si svolgerà telematicamente ai sensi dell'art.573 c.p.c. la data del **25 settembre 2025** con inizio alle **ore 9:30.**

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 €. 5.000,00

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”** messo a disposizione da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15;

2) All'offerta vanno allegati:

- documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
- 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);
- 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);
- 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;
- 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;
- 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;
- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione, importo pari almeno al



10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie **IBAN: IT 20 B 02008 12100 000101965593** specificando nel campo beneficiario **“Tribunale di Padova”** e nella causale deve **necessariamente** essere indicato quanto segue: **“POSIZIONE 202400244800001”** c/o Istituto Banca Unicredit S.p.a. – Filiale di Padova, Via Trieste n. 51.

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 DM 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 Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM 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 determini 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 n.5; 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 di stima del Geom. Giuseppe Polignano, redatta in data 28/12/2023 e successiva integrazione del 02/02/2024, 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 dell'immobile, 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 sopra citata, da cui risulta che: a seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Padova, Settore Urbanistica e Servizi Catastali, visto l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, visto l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova, certifica che l'area descritta in catasto terreni, foglio 90 mappale 516: 1 - sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente, risulta: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE; ricompresa nel centro storico; ricompresa nel sito UNESCO "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova" (URBS PICTA) buffer zone; unità di piano della classe di modalità di tipo D ristrutturazione edilizia con destinazione a residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale; gli interventi urbanistico - edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 15, 15 comma 18 - 19, 15 comma 11, 15 comma 4 - 5 delle norme Tecniche



Operative (N.T.O.) del Piano vigente; 2 - sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da: CENTRO STORICO (P.R.G., P.T.C.P. art. 26 A N.T., P.T.R.C. art. 24 N.T.); CENTRI ABITATI; CENTRO STORICO; COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE; ZONE DI TUTELA: AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO. L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 10.4, 5.5.1, 5.6.8.1, 6.3, 7.1 delle N.T.A. del P.A.T.. L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020. Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

In termini di regolarità edilizia si trovano depositate le seguenti istanze Agli atti del Comune di Padova (PD) risultano depositate, per quanto riguarda l'edificio in cui è inserita l'unità residenziale:

- Istanza n. 898 prot. 20373 del 27.05.1955 per la ricostruzione ad uso abitazione;
- Atto di diniego prot. 7241/270 del 12.03.1956;
- Permesso di ricostruzione di fabbricato di civile abitazione - Variante al progetto n. 898/955 - reg.n. 270 prot.n. 7241 del 12.06.1956;
- Permesso a costruire reg.n. 1781 prot.n. 30415 del 19.12.1957 per parziale sopraelevazione;
- Permesso di abitabilità prot.n. 27702 reg.n. 485 del 20.03.1959;
- Istanza n. 1085/1992 per lavori di manutenzione straordinaria alle parti comuni;
- Autorizzazione edilizia n. 1085/1992 del 17.07.1993 per manutenzione straordinaria;
- D.I.A. prot.n. 7117/04 del 25.11.2004 per ristrutturazione edilizia;



- D.I.A. prot.n. 2121/06 del 14.04.2006.

Gli immobili non sono dotati dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19/08/2005 n.192 successive modifiche e integrazioni.

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. 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 contattando il Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Luca Voltan (telefono 049.8307023 e-mail avv.lucavoltan@gmail.com) oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web indicati nell'ordinanza di vendita: www.astalegale.net – www.fallcoaste.it - www.immobiliare.it – www.idealista.it – www.asteimmobili.it – www.portaleaste.com – www.publicomonline.it – 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, 23/04/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Voltan

