



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare: 94/2023 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola ROSSI

Professionista Delegato: Dott.ssa Emmi SELMIN

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta dott.ssa Emmi Selmin, nominata Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art .591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola ROSSI con provvedimento datato 21.11.2023:

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione n. 94/2023 R.G. Es. Imm.

- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO N. 1

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO:

Quota di 1/1 di piena proprietà.

UBICAZIONE:

Comune di 35043 Monselice (PD), via Vo' de Buffi n. 26

DESCRIZIONE:

Trattasi di quota di 1/1 diritto di proprietà di n. 1 unità immobiliare commerciale adibita a Pizzeria, sita al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale/commerciale.

Pizzeria al piano terra, composta da: vano adibito a bar di mq 76,56, con vetrate sui lati ovest e sud; corridoio cieco di mq 11,49; cucina di mq 19,35 con finestre e porta-finestra sul lato nord; ripostiglio sotto-scala di mq 3,00; ripostiglio di mq 3,57; n. 3 vani wc con anti-wc, con finestre alte, di totali mq 10,04; sala da pranzo di totali mq 84,94 finestrata a sud e nord. H interna dei vani ml 3,50, salvo porzione della sala da pranzo di H media ml 3,35. Ulteriore corpo di fabbrica al piano terra, adibito a forno con ripostiglio di mq 6,00, H media ml 2,35. Spartano magazzino di mq 65,00, H media ml 3,075. Pergolato di circa mq 102,00 urbanisticamente irregolare. Per un Totale di Mq

Commerciali 253,00.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati:

Comune di Monselice (PD), Foglio 25 - mappale 502 sub. 8: Categoria C/1 (Negozi e botteghe) - Classe 5 - Consistenza 242 mq - Superficie Catastale Totale 228 mq - Rendita Euro 3.224,55 - Indirizzo VIA VO' DE' BUFFI, Piano T. Detti immobili fanno parte di un fabbricato a destinazione mista, di tipo a blocco, edificato sul terreno censito:

Catasto Terreni:

Comune di Monselice (PD), Foglio 25 - mappale 502, Ente Urbano, Superficie 11 are, 70 ca.

Di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto è la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed aree comuni dell'edificio di cui la stessa è parte.

CONFINI:

Gli immobili confinano catastalmente:

Catasto Terreni:

Comune di Monselice (PD), Foglio 25 - mappale 502, confina: a nord con mapp. 1291 ove è eretto un diverso fabbricato ad uso residenziale, di tipo a blocco; ad est e a sud con il compendio immobiliare di cui al mapp. 484, Istituto Tecnico Agrario/Commerciale "JF Kennedy", più precisamente a sud vi è un parcheggio scoperto e di libero accesso; ad ovest con via Vo' de Buffi.

Catasto Fabbricati:

Comune di Monselice (PD), Foglio 25 - mappale 502 sub. 8, confina: a nord ed ovest, tramite muro perimetrale, con scoperto comune (ma con utilizzo esclusivo); ad est con scoperto comune, con garage di altra ditta e con vano-scala comune alle sovrastanti unità abitative; a sud ancora con scoperto comune (qui utilizzato, però, esclusivamente dalle unità abitative sovrastanti), con garage di altra ditta e con vanoscala comune alle sovrastanti unità abitative; superiormente si trovano due appartamenti di altra proprietà (mapp. 502 sub. 2 e mapp. 502 sub. 3), inferiormente terreno.

OCCUPAZIONE:

L'immobile pignorato ospita l'attività commerciale Pizzeria "La Parentesi" con titolare lo stesso debitore esecutato; non sono emersi eventuali rapporti di locazione con terzi.

NOTIZIE EX ART. 173-QUATER DISP. ATT. C.P.C.:

DESTINAZIONE URBANISTICA e REGOLARITA' CATASTALE/EDILIZIA:

Secondo C.D.U. rilasciato dal Comune di Monselice (PD) il 28/09/2023 con n. 090/2023: in base alla Variante n. 1 al Piano degli Interventi adottata con Delibera di C. C. n. 18 del 09/05/2023, l'area su cui sorge il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte: Catasto Terreni, Comune di Monselice (PD), Fg. 25, mapp. 502 (PORZIONE), presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Zona territoriale omogenea: "B/59". Destinazione di zona: Residenziale.

Il fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, di cui il bene in oggetto fa parte, è stato costruito in virtù del seguente titolo: Autorizzazione per Costruzioni Edilizie rilasciata il 22/03/1973 in seguito alla quale fu rilasciata Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità n. 1127, in data 01/12/1973.

La pizzeria in oggetto ha, inoltre, ottenuto i seguenti provvedimenti edilizi:

Concessione Edilizia n. 993 rilasciata il 24/04/1981;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 304, Prat. n. C9300181, rilasciata il 06/12/1993;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 105/4, Prat. n. CE950178, rilasciata il 19/09/1996.

A seguito delle tre suddette C. E. non sono stati rilasciati nuovi certificati di agibilità.

L'unità immobiliare pignorata veniva dichiarata al Catasto Fabbricati con scheda planimetrica presentata il 16/09/1996 che risulta essere l'ultima in atti del Catasto.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare commerciale pignorata NON è totalmente regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale: questo per la presenza del pergolato d'ingresso, lato ovest, per il quale non è stata mai presentata la necessaria richiesta di Permesso edilizio (il pergolato non compare nei progetti dell'ultimo stato edilizio autorizzato) e per il retrostante magazzino la cui relativa pratica edilizia autorizzativa non si è conclusa con il necessario rilascio di agibilità. La zona wc della pizzeria presenta delle finestre verso l'esterno, sul prospetto sud dell'edificio condominiale, che non sono presenti nei progetti autorizzati. Dette irregolarità possono essere sanate, ai sensi del D.P.R. 380/01, per un ammontare complessivo che potrà aggirarsi intorno ad € 8.000,00, oltre al versamento di diritti segreteria pari ad € 80,00.

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità commerciale pignorata non possiede Attestato di Prestazione Energetica; il Perito indica che le peculiarità costruttive/impiantistiche, di coibentazione, di esposizione esterna, ecc. dell'immobile stesso, conducono verosimilmente ad una bassa efficienza energetica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE:

Non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (che resteranno a carico dell'acquirente) gravanti sui beni pignorati. Si richiama integralmente quanto indicato nella perizia di stima.

* * *

PREZZO BASE D'ASTA di € 203.000,00 Lotto UNICO ex art. 568 c.p.c. come da stima del CTU Arch. Arch. Claudia Bonelli, **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 152.250,00).**

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 **22.05.2024 alle ore 12:00** 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 € 3.000,00 (tremila/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 di 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:
 - 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 minorenni 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 dal 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie Banca Adria Colli Euganei Credito Cooperativo Soc. Coop. Agenzia Padova, codice IBAN: IT 06 1 08982 12100 03600000182, Causale: Cauzione EI94/2023 RG Tribunale Padova; 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 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 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 DM 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 in data 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art.46 del medesimo DPR 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 DPR 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 il professionista delegato dott.ssa Emmi Selmin, indirizzo e-mail emmi.selmin@gmail.com, cell. 3381479008, ovvero essere visionati e/o scaricati nei siti web indicati nell'ordinanza di vendita "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it" e "fallcoaste.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.

Visto il D.M. n. 227 del 25.10.2015 (pubblicato nella G.U. n. 45 del 24.02.2016) entrato in vigore il 10.03.2016, **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.**

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita contattando direttamente il professionista delegato e compilando l'apposito *form* presente all'interno del sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Padova, lì 20.02.2024

Il Professionista Delegato

dott.ssa Emmi Selmin

