



Esecuzione immobiliare: 746/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Micol Sabino

Professionista Delegato: Avv. Francesca Salvador

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Avv. Francesca Salvador, nominata Professionista con delega alla custodia e alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Micol Sabino, con ordinanza del 16.01.2019

- vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 746/2017 RG. Es. Imm.
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

2° ESPERIMENTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena ed esclusiva proprietà

Ubicazione: Comune di Monselice (PD) accessi da Via Colombo n. 61 e Via Negrelli n. 26

Descrizione:

Complesso immobiliare in corso di costruzione a destinazione mista (commerciale-direzionale-residenziale –artigianale) eretto a seguito della completa demolizione dei fabbricati preesistenti con attigua area scoperta di pertinenza. Stante la comple-

ta demolizione dei precedenti fabbricati si è provveduto a un nuovo accatastamento dei beni in costruzione nella cat. F/4.

Il compendio è costituito da due edifici uno avrà la destinazione commerciale-direzionale-residenziale, l'altro (posto a sud del compendio) avrà destinazione artigianale. Dagli elaborati progettuali risulta:

- una superficie lorda urbanistica a destinazione commerciale – residenziale (comprensiva dei portici al piano terra) di 1.281,73 m²;
- una superficie lorda urbanistica a destinazione residenziale di 324,30 m² (piano interrato e secondo);
- una superficie lorda urbanistica a destinazione artigianale 106,90 m² (piano terra);
- una superficie lorda urbanistica destinata a vani tecnici 57,72 m² (piano interrato).

Il tutto per una superficie lorda totale di 1.712,93 m², con volume urbanistico totale di 4.370,83 mc.

Descrizione catastale:

a seguito dell'accatastamento dei beni in costruzione, i beni pignorati risultano così censiti:

ATTUALE

C.F.: Comune di Monselice (PD)

Fg.	Map p.	Sub	Ubicazione	Cat	CI	Cons.	Sup. Catastale	Rend.
24	1360	11	Via C. Colombo SNC piano S1-T-1-2	In corso di definizione				
24	1360	12	Via C. Colombo SNC Piano T	In corso di definizione				
24	1360	10	Via C. Colombo SNC Piano T	BCNC ai sub 11 e 12				

Le unità immobiliari sopra descritte derivano dalla variazione soppressione dei subalterni 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9 relativi ai fabbricati demoliti, i quali derivavano per variazione identificativi per allineamento mappe catastali da

Sez	Fg.	Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catast.	Rend.
B	18	349	1	Via C. Colombo SNC – piano T	C/1	6	59 m ²		€ 917,18
B	18	349	3	Via C. Colombo SNC -piano 1	A/2	3	8,5 vani		€ 1.119,42
B	18	349	4	Via C. Colombo SNC – piano T	C/3	5	310 m ²		€ 960,61
B	18	349	5	Via C. Colombo SNC – piano T	C/6	5	76 m ²		€ 168,78
B	18	349	9	Via C. Colombo SNC – piano T	C/6	2	52 m ²	53 m ²	€ 67,14
B	18	349	7	Via C. Colombo SNC	B.C.N.C. ingresso e vano scala				
B	18	349	8	Via C. Colombo SNC – piano T	B.C.N.C. (cortile)				

ATTUALE

C.T.: Comune di Monselice (PD)

Fg.	Mapp.	Sub	Qual. - Classe	Sup. Ha are ca	R.D.	R.A.
24	1360		Ente Urbano	23 10	--	--

Il terreno su indicato deriva per variazione identificativi per allineamento mappe catastali dal Fg. 24 mapp. 383 Ente Urbano di are 23 centiare 10

Confini:

L'area coperta e scoperta (mapp. 1360) confina a nord con via C. Colombo, ad ovest con il mapp. 1442, a sud con via Negrelli, ad est con i mapp. 491, 879, 1385 e 384.

Regolarità edilizia:

Per la regolarità edilizia e la destinazione urbanistica si fa rinvio alla perizia di stima dell'ing. Matteo Bortolami dd. 15.09.2018 e supplemento di perizia dd. 24.12.2018;

I fabbricati sono stati costruiti in forza di:

- permesso a costruire n. 57 del 20.07.2009 (soggetto a prescrizione) per lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio commerciale, artigianale con uffici in via C. Colombo n. 61

- permesso a costruire n. 71 del 02.10.2012 (soggetto a prescrizione) per lavori di variazione in sanatoria al permesso di costruire n. 57 del 20.07.2009 per la ristrutturazione, l'ampliamento e il completamento delle opere di un edificio ad uso commerciale, artigianale sito in via C. Colombo n. 61.

- i lavori sono iniziati nel 29.07.2009 ed il permesso a costruire n. 71/2012 è decaduto. Il fabbricato potrà essere completato ai sensi dell'art 15, comma 3 del DPR 380/2001 con una S.C.I.A. per opere di finitura e completamento d'intervento oggetto di titoli abilitativi scaduti.

Da quanto è stato possibile riscontrare i fabbricati sembrerebbero sostanzialmente corrispondenti agli elaborati grafici allegati al permesso a costruire n. 71 del 2012 fatta eccezione per quanto indicato alla pagina 30 e 31 della perizia dd. 15.09.2018.

I costi probabili per la sanatoria sono indicati in perizia dell'Ing. Bortolami (cfr pg 31).

Destinazione urbanistica:

L'area censita con il mapp. 1360 del foglio 24 C.T. del Comune di Monselice presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- zona territoriale omogenea: tipo sottozona D2;
- destinazione di zona: Zona Artigianale – Commerciale;
- Indice volumetrico: come prescritto dall'art 27 delle Norme Tecniche d'attuazione del vigente Piano Regolatore Generale
- Dati tecnici: come prescritto dagli art. 3,4,5,9,10,14,15,27 delle Norme tecniche d'attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;

- Vincoli: come prescritto dall'art. 4 del vigente Regolamento Edilizio Comunale determinato dalla presenza di fabbricati sul lotto.

Nel piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l'area:

- Ricade in ambito *Area di urbanizzazione consolidata – produttivo* nella Carta delle trasformabilità;
- Ricade all'interno del piano di utilizzo della risorsa termale (P.U.R.T.) nella Carta dei vincoli;
- È classificata come *Area idonea* nella Carte delle fragilità

Occupazione: libero

al **PREZZO BASE di € 840.000,00=** come da stima del CTU e riduzione a seguito del precedente esperimento; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 630.000,00=).**

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 4.10.2019 alle ore 14:00** che si svolgerà presso **la Sala d'asta Edicom sita in Padova, Via Rezzonico n. 12.**

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita (**l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 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

A) le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE ANALOGICHE per la

vendita senza incanto:

1) Le offerte di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate, entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita, presso lo studio del Delegato Avv. Francesca Salvador in Padova (PD), Corso Milano n. 19. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **Delegato Avv. Francesca Salvador** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.; **la data e l'ora** fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il delegato ricevente annota la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione a mezzo carta d'identità o altro documento idoneo per legge; il nome del professionista delegato; **la data** fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcun'altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenni, interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal

soggetto autorizzato e dovranno essere allegati 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 del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) All'offerta dovrà essere allegata:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale;
- offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifica i poteri;
- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova E.I. 746/2017"** per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.

B) 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.garavirtuale.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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.

2) all'offerta vanno allegati:

a) se il soggetto offerente è persona fisica: copia del documento d'identità e del codice fiscale; se 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);

b) 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 del Giudice Tutelare;

c) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

d) 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;

e) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

f) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato a “**Tribunale di Padova**” avente **IBAN IT 20 B 02008 12100 000101965593 c/o Unicredit S.p.a. Filiale di Via Trieste, Padova. causale: CAUZIONE E.I. 746-2017;**

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 di *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 D.P.R. 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 D.M. n. 32 del 2015);

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 DM 32/15.

Disciplina della vendita

1) 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 presentarsi il giorno e l'ora indicati o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, EDICOM FINANCE S.r.l., www.garavirtuale.it, secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o in via telematica, in base ai criteri indicati al successivo n. 2; 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 personalmente o in via telematica.

2) Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata per la vendita alla presenza fisica o 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, ovvero anche inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione. 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).

3) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine, non prorogabile, di **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 dell'emissione del decreto di trasferimento. In presenza di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento, 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.

4) In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

5) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c., mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la 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, 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 dall'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 urbanistico - 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 lo studio del Delegato, Avv. Francesca Salvador, sito in Padova, Corso Milano 19, recapito telefonico: 049-658376, indirizzo email: salvador@unidepa.it, sui quotidiani **Il Gazzettino o il Mattino di Padova** in conformità al protocollo in uso presso lo stesso Tribunale e sui siti internet **www.aste.com** e **www.astalegale.net.**, nonché attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.giustizia.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, 04.06.2019



Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Salvador

