



TRIBUNALE DI PADOVA
CONCORDATO PREVENTIVO 28/2019

* * *

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI A MEZZO PROCEDURA COMPETITIVA
EX ART. 107 E SS L.F. CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

VENDITA DI COMPENDIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato: **Dott.ssa Caterina Santinello**

Commissario Giudiziale: **Dott. Riccardo Bonivento**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Cristiano Desiderà**

* * *

Il sottoscritto Cristiano Desiderà, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 28/2019 con studio in Padova, Via N. Tommaseo 76/D, tel. 049663617, fax 0498776774 email cristiano.desidera@ferrinassociati.it, previa autorizzazione degli organi della procedura e vista l'autorizzazione del Tribunale di Padova del 25 luglio 2024,

PONE IN VENDITA

a mezzo procedura competitiva con modalità sincrona mista e al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 e ss. L.f., i beni immobili di proprietà della procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'ing. Luigi Corti, datata 20 marzo 2020 e depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sotto indicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso la sala d'aste APEP (piano terra c/o Centro direzionale Meta) in via Luigi Piccinato 9/4 a Padova e con l'ausilio del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl (Codice Fiscale 02667520247) procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

* * *

Lotti in vendita a FERRARA, Condominio "HABITAT SANT'ORSOLA"

via Cosmè Tura, civ. 31 e Contrada della Rosa, civ. 21

Trattasi della vendita del diritto di piena proprietà di:

(i) un ufficio con annessa cantina e posto auto,

(ii) un ufficio con annessa cantina,

(iii) un ufficio,

tutti collocati all'interno di un complesso immobiliare sito nel centro storico di Ferrara e risalente al '600, che è stato completamente ristrutturato con un progetto per circa 50 unità immobiliari fuori terra (appartamenti, uffici e negozi) e circa 100 nell'interrato (garage, posti-auto e cantine). Sono stati fedelmente mantenuti i volumi, le superfici, revisionando e rinforzando le struttura, risanando e rinnovando i materiali, le finiture e l'impiantistica. Le finiture sono, pertanto, di elevato livello qualitativo e l'attuale stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E UBICAZIONE:

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Classamento	Vani	Mq.	Rendita
12	ufficio	Via Cosmè Tura, 31	381	471	6	Zona 1, Cat. A/10	4,5	92	1.626,84
13	ufficio con cantina	Via Cosmè Tura, 31	381	471	17	Zona 1, Cat. A/10, Classe 4	4,5	98	1.626,84
				502	138				
	posto auto	Contrada della Rosa, 21	381	502	75	Zona 1, Cat. C/6		14	108,46
14	ufficio con cantina	Via Cosmè Tura, 31	381	471	7	Zona 1, cat A/10	4,0	92	1.446,08
				502	35				

Si precisa che i Lotti dal **12** al **14**, come sopra indicati, sono una suddivisione del più ampio insieme di immobili che nella perizia di stima dell'ing. Luigi Corti, datata 20 marzo 2020, sono raccolti e descritti nel Lotto 1. Il Lotto 12 va pertanto inteso come suddivisione 2 all'interno del Lotto 1. Allo stesso modo il Lotto 13 va inteso come suddivisione 3 all'interno del Lotto 1 e così fino al Lotto 14 che va inteso come suddivisione 4 all'interno del Lotto 1.

I fabbricati insistono sull'area catastalmente così individuata al Catasto Terreni del Comune di Ferrara, Agenzia del Territorio di Ferrara, foglio 381, foglio 31,

- particella 471, mq. 4.050, qualità ente urbano;

- particella 502, mq. 3.176, qualità ente urbano.

I Lotti **13** e **14** sono interessati da contratti di locazione aventi le seguenti caratteristiche:

Lotto **13**: locato con contratto di locazione dal 01/05/2014 che scade il 30/04/2026 (termine del secondo sessennio) e canone annuo aggiornato all'annualità in corso di € 9.540,00 + IVA;

Lotto **14**: locato con contratto di locazione dal 01/04/2017 che scade il 31/03/2029 (termine del secondo sessennio) e canone annuo aggiornato all'annualità in corso di € 8.700,00 + IVA.

Il Lotto **12** è libero.

Le spese condominiali, che comprendono anche le spese di riscaldamento e raffrescamento in quanto centralizzati, sono così quantificabili: Lotto **12** circa euro 1.400,00 annui, Lotto **13** circa euro 2.000,00 annui, Lotto **14** circa euro 1.900,00 annui.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Permessi di costruire e DIA/SCIA per gli uffici:

- permesso di costruire in data 07/06/2005 P.G. 33342/2005 P.R. 2022/2005;
- permesso di costruire in variante in data 23/01/2007 P.G. 969989/06 P.R. 6275/06;
- DIA in data 06/06/2008 P.G. 50456/08 P.R. 2340/08;
- permesso di costruire in variante in data 30/09/2009 P.G. 48845/09 P.R. 2015/09.

Agibilità per gli uffici:

- per le unità mappale 471 sub 6 e sub 7, comunicazione in data 03/12/2009 P.G. 102108/09 P.R. 4613/09;

- per le unità mappale 471 sub 17, comunicazione in data 05/03/2013 P.G. 17541/201.3 P.R. 947/13.

Permesso di costruire e DIA/SCIA per i posti auto: permesso di costruire in data 16/03/2007 RG. 6512/07 P.R. 424/07;

Agibilità per i posti auto: richiesta in data 25/02/2010.

* * *

Lotto in vendita a SOAVE (VR), Condominio "CORTE BOLLA"

Corso Vittorio Emanuele II, civ. 34 – Vicolo Mutinelli e Vicolo Pullici

L'immobile in vendita è costituito da un negozio della superficie catastale di 155 mq, con due vetrine che prospettano Corso Vittorio Emanuele II e con accesso pedonale dal medesimo Corso. Il negozio è dotato di un garage e di un posto auto dove, in quest'ultimo, possono stazionare due autovetture in lunghezza. Tali immobili afferiscono al Condominio "Corte Bolla" recentemente interessato da una ristrutturazione che ha compreso anche nuove costruzioni, nel centro di Soave (VR): il progetto ha interessato circa 60 unità immobiliari fuori-terra (appartamenti, uffici e negozi) e circa 100 nell'interrato (garage, posti-auto e cantine); il complesso si sviluppa a mo' di corte su un terreno simil rettangolare di mt. 100 x mt. 50 circa.

La maggior parte dei fabbricati si sviluppa sui fronti Sud (vicolo Pullici) ed Ovest (Corso Vittorio Emanuele II). Le finiture sono di ottimo livello e lo stato attuale di conservazione e manutenzione è ottimo.

L'immobile è libero e viene venduto il diritto di piena proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E UBICAZIONE:

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Classamento	Mq.	Rendita
21	negozio	C.so V. Emanuele II, 34	25	2142	75	cat C/1, cl. 7	155	1.785,91
	posto auto	Vicolo Mutinelli	25	2142	131	cat C/6, cl. 2	43	33,88
	garage	Vicolo Mutinelli	25	2142	161	cat C/6, cl. 2	23	19,63

Si precisa che il Lotto **21**, come sopra indicato, è una ripartizione degli immobili che nella perizia di stima dell'ing. Luigi Corti, datata 20 marzo 2020, sono raccolti e descritti nel Lotto 2. Il Lotto **21** va pertanto inteso come suddivisione 1 all'interno del Lotto 2.

I fabbricati insistono sull'area catastalmente così individuata al Catasto Terreni del Comune di Soave (VR): foglio 25, particella 2142, superficie mq. 4.050, qualità ente urbano.

Le spese condominiali sono quantificabili in euro 1.850,00 annui circa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Permessi di costruire e DIA/SCIA:

- permesso di costruire n. 63/05 del 16/12/2005;
- permesso di costruire in variante n. 11/05/01 del 02/05/2008;
- DIA n. 6896 del 21/04/2008;
- DIA n. 11443 del 07/07/2008;
- DIA n. 14803 del 12/09/2008;
- DIA n. 14851 del 13/09/2008;
- DIA n. 20786 del 23/12/2008;
- DIA n. 20605 del 19/12/2008;
- DIA n. 4370 del 22/03/2012 (cambio di destinazione da appartamento a ufficio dell'unità CI sub 51, senza opere);

Agibilità: certificato di agibilità n. 11/05 prot. 9560 rilasciato dal Comune di Soave il 11/06/2009.

* * *

Lotto in vendita ad ALA (TN), Edificio "ALA CENTER"

Corso Passo Buole, 5/A

L'immobile in vendita è costituito da un negozio della superficie catastale di 474 mq, posto all'interno di un centro commerciale in zona molto prossima al centro di Ala (TN); i criteri costruttivi dell'edificio sono tradizionali: strutture portanti con pilastri e solette d'interpiano in cemento armato, vetrine in alluminio anodizzato e vetro multistrato, pavimento in piastrelle di gres. Il negozio è dotato di due posti auto. Le attuali condizioni di conservazione sono buone.

L'immobile è libero e viene venduto il diritto di piena proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E UBICAZIONE:

Lotto	Descrizione	Ubicazione	CC	p. edific.	Foglio	PM	Sub	Classamento	Mq.	Rendita
31	negozio	C.so Passo Buole	002	1319	49	19	15	cat C/1, cl. 1	474	4.725,27
	posto auto	C.so Passo Buole	002	1319	49	71	127	cat C/6, cl. 2	14	18,59
	posto auto	C.so Passo Buole	002	1319	49	50	128	cat C/6, cl. 2	16	21,69

Si precisa che il Lotto 31, come sopra indicato, è una ripartizione degli immobili che nella perizia di stima dell'ing. Luigi Corti, datata 20 marzo 2020, sono raccolti e descritti nel Lotto 3. Il Lotto 31 va pertanto inteso come suddivisione 1 all'interno del Lotto 3.

Le spese condominiali sono quantificabili in circa euro 6.000,00 annui.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in forza della Concessione a edificare del 26.07.1985 prot. n. 105 e delle Concessioni in variante del 14.12.1987 prot. n. 223 e del 24.09.1990 prot. n. 158.

L'unità immobiliare in P. ED. 1319 P.M. 19 è stata inoltre oggetto di concessione edilizia per varianti interni del 09.04.2004 prot. n. 74/2004, il cui Certificato di agibilità è stato rilasciato il 06.09.2005 prot. n. 8301/2005.

Per ulteriori informazioni in relazione ai lotti indicati si invita a fare riferimento alla perizia dell'Ing. Luigi Corti, datata 20 marzo 2020.

FISSA

IL IV° ESPERIMENTO DI VENDITA - LOTTI 12, 13, 14, 21 e 31

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **4 ottobre 2024** ai seguenti orari e prezzi base. **Sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base d'asta, fino al 75% del prezzo base:**

LOTTO	ORE	GIORNO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO MINIMO
12	10:00	4 ottobre 2024	150.000,00	112.500,00	Euro 3.000,00
13	10:45	4 ottobre 2024	174.000,00	130.500,00	Euro 3.000,00
14	11:30	4 ottobre 2024	144.000,00	108.000,00	Euro 3.000,00
21	12:15	4 ottobre 2024	232.000,00	174.000,00	Euro 4.000,00
31	13:00	4 ottobre 2024	548.000,00	411.000,00	Euro 5.000,00

DETERMINA

A. le seguenti modalità di presentazione delle offerte ANALOGICHE:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta resa legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente fissato per l'esame delle offerte e pertanto **entro le ore 12:00 del 3 ottobre 2024** presso "A.P.P. – Aste Private Professionali s.r.l." in via Piccinato n. 9/4 a Padova, email: info@astepivateprofessionali.it, tel. +39 375/8061600;
- 2) 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 Liquidatore Giudiziale Dott. Cristiano Desiderà, il numero/anno della procedura, il numero del Lotto, 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 alla ricezione annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Liquidatore Giudiziale Dott.

Cristiano Desiderà e la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà e dovrà essere apposta alcuna altra indicazione, come ad esempio timbri o sigle sulle sigillature.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Liquidatore Giudiziale prima dell'inizio delle gare

Le offerte segrete, contenute nelle buste esterne ancora sigillate saranno aperte solo al momento della specifica vendita;

- 3) l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile anteriore alla presentazione stessa; i procuratori se legali possono altresì presentare offerta per persona da nominare;
- 4) l'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e tale dovrà intendersi per la durata di almeno 120 giorni, salvo più lunga indicazione e:
 - se il soggetto offerente è persona fisica, l'offerta dovrà indicare il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e alla stessa dovranno essere allegati le copie del codice fiscale e del documento di identità. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno inoltre essere allegati le copie del documento d'identità e 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 è una impresa commerciale o altro ente collettivo, l'offerta dovrà indicare ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e PEC dell'ente e alla stessa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nonché visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o atto di nomina che giustifichi i poteri; in particolare, nel caso in cui l'organo amministrativo sia di composizione collegiale (quale ad esempio il Consiglio di Amministrazione) dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la copia del verbale della delibera dell'organo collegiale medesimo da cui risulta l'autorizzazione alla presentazione dell'offerta, alla partecipazione alla procedura competitiva e alla partecipazione alla eventuale gara con i relativi limiti espressamente indicati;
 - se il soggetto offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dovrà altresì dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il ri-

sarcimento del maggior danno, in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo;

- se l'offerta è formulata da più persone, l'offerta dovrà contenere le informazioni di cui ai paragrafi che precedono con riferimento a tutti i soggetti;

5) l'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta, il numero della procedura e l'indicazione del Lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore all'offerta minima come indicata** nel presente bando a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- la dichiarazione di aver preso attenta visione della perizia di stima e del presente bando e di accettare integralmente le condizioni ivi indicate;

6) all'offerta dovrà essere allegato, oltre alla documentazione sopra specificata, **un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Padova, Conc. Prev. n. 28/2019"**, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno ai sensi dell'art. 587/II c.p.c.

B. le seguenti modalità di presentazione delle offerte TELEMATICHE:

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.fallcoaste.it** e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ex art. 14 d.m. n. 32/15 se, dopo l'invio, la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

E' fatto divieto a una stessa persona di presentare più offerte per il medesimo Lotto; in caso, comunque, di più offerte presentate dallo stesso soggetto per il medesimo Lotto, si considera valida quella pervenuta per prima.

2) Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di deposito cauzionale 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) l'offerta da qualificarsi come "irrevocabile" tale deve ritenersi per un termine di almeno 120, salva maggiore indicazione dell'offerente e:

- se il soggetto offerente è persona fisica, l'offerta dovrà indicare il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui

andrà intestato l'immobile e alla stessa dovranno essere allegati codice fiscale e documento di identità;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno inoltre essere allegate le copie del documento d'identità e 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 è una persona giuridica o altro ente collettivo, l'offerta dovrà indicare ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e PEC dell'ente e alla stessa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nonché visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o atto di nomina che giustifichi i poteri; in particolare, nel caso in cui l'organo amministrativo sia di composizione collegiale (quale ad esempio il Consiglio di Amministrazione) dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la copia del verbale della delibera dell'organo collegiale medesimo da cui risulta l'autorizzazione alla presentazione dell'offerta, alla partecipazione alla procedura competitiva e alla partecipazione alla eventuale gara con i relativi limiti espressamente indicati;
 - se il soggetto offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dovrà altresì dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo;
- 4) l'offerta dovrà contenere:
- i dati identificativi del bene per il quale è proposta nonché il numero della procedura e l'indicazione del Lotto;
 - l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore all'offerta minima come indicata** nel presente bando a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
 - la dichiarazione di aver preso attenta visione della perizia di stima e del presente bando e di accettare integralmente le condizioni ivi indicate;
 - la documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Padova" alle coordinate bancarie IBAN IT 31 M 08807 12104 0000 0005 5505, causale: "**Cauzione Procedura 28/2019**", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito

cauzionale, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno ai sensi dell'art. 587/II c.p.c.

5) Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta telematica

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere **a)** sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure **b)** 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).

6) Dove inviare l'offerta telematica

L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.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).

7) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) l'offerta presentata è irrevocabile ma non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 l.f.; ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi personalmente (anche a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile) o anche telematicamente, all'ora e nel luogo anzidetti anche per partecipare alla eventuale gara; la mancata presentazione non escluderà la validità ed efficacia dell'offerta ed in caso di unica offerta valida ed efficace l'offerente non comparso verrà individuato quale soggetto obbligato

all'acquisto. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, www.fallcoaste.it, secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015;

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene.

Qualora siano pervenute al Liquidatore Giudiziale offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale, a fronte delle quali il Liquidatore Giudiziale abbia attivato la vendita, sarà ritenuto valido il deposito cauzionale già versato al Liquidatore Giudiziale se raggiunga la soglia del 10% del prezzo offerto, fermo restando l'obbligo di depositare, ai fini della partecipazione all'esperimento di vendita, offerta di acquisto in conformità al presente bando. In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente bando, dovrà essere allegata copia dell'assegno o del bonifico già trasmesso al Liquidatore Giudiziale.

- 2) Le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza fisica degli offerenti. In caso di unica offerta valida ed efficace, l'offerente verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto.

Qualora siano state presentate due o più offerte, si procede a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, che potrà eventualmente anche essere stata depositata da offerente non comparso: sarà individuato quale migliore offerente chi offra la somma più elevata.

Qualora però gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il miglior offerente sarà individuato 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 il deposito cauzionale di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di deposito cauzionale 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).

Gli assegni circolari consegnati da chi non risulti migliore offerente saranno restituiti immediatamente ai presenti e resi disponibili per il ritiro agli assenti; i depositi cauzionali versati dagli offerenti telematici saranno restituiti mediante bonifico.

Gli assegni circolari consegnati dal migliore offerente saranno versati sul conto corrente della Procedura.

Colui che sia individuato quale migliore offerente ha l'obbligo di stipulare l'atto notarile di compravendita nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

- 3) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto del deposito cauzionale introitato dal Liquidatore Giudiziale, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato **non oltre 120 giorni dalla data della gara o nel minor termine indicato nell'offerta (termine soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile).**

L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti al trasferimento sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Curatore o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima dell'atto notarile di trasferimento. Il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

- 4) In caso di inadempimento, il deposito cauzionale versato sarà incamerato dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.
- 5) L'atto di cessione andrà stipulato entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di un Notaio del distretto di Padova individuato dal Liquidatore a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente alla vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente.
- 6) Il Liquidatore non si avvarrà del potere di sospensione della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 IV co. l.f. anche qualora fosse formulata un'offerta migliorativa.
- 7) Ai sensi dell'art. 108 II co. l.f., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, una volta riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura e stipulato l'atto notarile di trasferimento. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a cura del Notaio rogante e a spese dell'aggiudicatario.

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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come analiticamente meglio descritto nella perizia di stima dell'Ing. Luigi Corti del 20 marzo 2020; 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 all'interno della procedura di concordato preventivo 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, 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'acquirente 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 stipula dell'atto notarile.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione al pubblico risparmio.

Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni attualmente in vigore. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente bando è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova e pubblicato in conformità al protocollo in uso presso lo stesso Tribunale di Padova sui seguenti siti internet: tribunale.padova.giustizia.it, astalegale.net, portaleaste.com, asteimmobili.it, publiconline.it, immobiliare.it, idealista.it, e fallcoaste.it nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il presente bando dovrà essere notificato ai sensi dell'art. 107 L.F. a cura del Liquidatore Giudiziale a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Liquidatore Giudiziale Dott. Cristiano Desiderà, Via N. Tommaseo 76/D – 35131 Padova (tel. 049/663617 - fax 049/8776774, e-mail cristiano.desidera@ferrinassociati.it).

Padova, 6 agosto 2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Cristiano Desiderà

