



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 216 s.s. C.C.I.I.

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Vendita compendio immobiliare

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Cantelli

Liquidazione Giudiziale: N. 19/2023

Curatore: Dott.ssa Schiavon Alessia

Professionista Delegato: Notaio Mario Caracciolo

* * *

Il sottoscritto Dott. Mario Caracciolo Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Padova, visto l'art. 214 C.C.I.I. ed in esecuzione del programma di liquidazione presentato dal Curatore al G.D. in data 5.10.2023, autorizzato alla vendita congiunta con il soggetto non sottoposto a L.G., come da provvedimenti emessi dal G.D. in data 12 marzo 2024 e 22 aprile 2024;

Premette che:

- con istanza n. 19 in data 2.11.2023 depositata dal Curatore è stata data comunicazione al Giudice delegato dell'intervenuta approvazione del programma di liquidazione da parte del Comitato dei Creditori;
- il programma prevede, tra l'altro, la vendita della **quota di 1/2 (un mezzo)** di piena proprietà dei beni appresi dalla procedura di Liquidazione Giudiziale (L.G.);
- con atto in data 9.1.2024, n. 59.817 di mio repertorio, registrato a Padova in data 25.1.2024 al n. 2782 S1T, trascritto a Udine il 26.1.2024 ai n. 2157/1688, il

proprietario della **residua quota di 1/2** (mandante), non sottoposto alla procedura di L.G., ha espresso la volontà di mettere a disposizione del fabbisogno liquidativo l'intero ricavato della vendita della propria quota e a tal fine ha conferito ad un terzo soggetto (mandatario), un **mandato senza rappresentanza**, affinché lo stesso in nome proprio, ma per conto e nell'interesse di esso mandante, abbia a vendere mediante procedura competitiva, per la quale è stato dato incarico alla società "ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L." (in sigla A.P.P.), tutti i diritti al mandante spettanti sulle unità immobiliari infra descritte;

➤ con istanza n. 30 depositata dal Curatore in data 19.4.2024 è stata data comunicazione al G.D. dell'avvenuto decesso, in data 15.3.2024, del comproprietario (mandante) non sottoposto a L.G.;

➤ verificata la validità del mandato, anche successivamente al decesso del mandante, richiamato sul punto l'Art. 1723 comma 2 C.C., il G.D., con provvedimento in data 22.4.2024, ha autorizzato la prosecuzione della vendita congiunta come da autorizzazione in data 12.3.2024.

Tutto ciò premesso,

PONE IN VENDITA

II ESPERIMENTO

Al miglior offerente, ai sensi dell'art. 216 s.s. C.C.I.I., i beni immobili di proprietà della Procedura e del mandatario nominato nel mio atto rep. n. 59.817, sopra citato, titolato della residua proprietà dominicale, qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'Arch. Marco Pastorini in data 17/05/2023 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 aste di "ASTE

PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L." in sigla "A.P.P. S.R.L.", sita a **Padova**, in via Piccinato n. 9/4, piano terra, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

Lotto Unico - piena proprietà di unità immobiliari facenti parte di pregevole complesso condominiale a destinazione residenziale denominato "Ai Pini", sito in **Comune di Tolmezzo (UD)**, via Officina Elettrica n. 21, in prossimità del centro storico, e precisamente appartamento al piano primo con affaccio sui lati est e ovest, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, tre terrazzini con cantina e garage al piano primo sottostrada della superficie commerciale complessiva di mq. 137, aventi la seguente descrizione catastale:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI TOLMEZZO, Fg. 41,

partic. 287 sub 3, Via Officina Elettrica n. 21, piano S1-1, cat. A/2, cl. 1, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale: 119 mq., R. C. Euro 419,62;

partic. 287 sub 23, Via Officina Elettrica n. 19, piano S1, cat. C/6, cl. 4, Consistenza mq. 20, Superficie Catastale totale: 25 mq., R. C. Euro 44,42;

con la comproprietà in ragione di complessivi 53,401/1000 delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza del condominio descritta in C.T. Fg. 41, partic. 287 di are 26.60 E.U.

Confini: dell'appartamento: a nord altra unità, ad est affaccio su scoperto, a sud altra unità e vano scala; della cantina: a nord altra cantina, a ovest sub 23, a sud altra cantina e corridoio comune; del garage: a nord e sud altre unità, a ovest area di manovra.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 89.000,00 come ridotto a seguito di precedente esperimento; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI

A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 66.750,00).

Stato dell'immobile: occupato dal debitore.

Rilancio Minimo: Euro 1.500,00.

Classe Energetica: "F".

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **10 dicembre 2024**, con inizio alle **ore 16:30**,

DETERMINA

A. le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE ANALOGICHE:

1) le offerte di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate

entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita,

presso la sede operativa di "A.P.P. S.R.L.", sita a Padova in Via Piccinato n. 9/4.

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 **Notaio Dott. Mario Caracciolo**; la data, l'eventuale numero del lotto 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; il nome del notaio delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

2) l'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e 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.

- Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore e allegato il provvedimento autorizzativo del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegata visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale risultino i poteri dell'offerente (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura notarile o atto di nomina che attesti i poteri dell'offerente;
- i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare in conformità all'articolo 579 III c. c.p.c.; se il soggetto offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dichiarazione 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;
- **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 aggiudicato.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero della Liquidazione Giudiziale e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo

minimo indicato nel presente bando 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 una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "L.G. 19/2023 Trib. Padova"**, per un importo 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:

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.falcoaste.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:

- se il soggetto offerente è persona fisica, copia del documento di 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);
- 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;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi) 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, dichiarazione di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e la conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente
 - **IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203;**
 - causale: "**Cauzione L.G. 19/2023 Trib. Padova**";
 - **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 aggiudicato.

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 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.

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 Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I. Ciascun offerente sarà tenuto a comparire o a presenziarvi telematicamente all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, "**Zucchetti S.p.A. - Falco Aste**", secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015. In presenza di un'unica offerta valida, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente, 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 ricevuta. La presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita;

2) Qualora siano pervenute al Curatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da caparra cauzionale, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita, potrà essere ritenuta valida la caparra già versata al Curatore, fermo restando l'obbligo di presentare, ai fini della partecipazione alla gara, offerta di acquisto conforme al presente bando.

In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente bando, dovrà essere allegata copia dell'assegno già trasmesso al Curatore;

3) le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza fisica o telematica degli offerenti; in caso di unica offerta valida, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta: sarà individuato quale migliore offerente chi offra la somma più elevata. In caso di pluralità di offerte, qualora 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 accompagni la cauzione di maggior 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).

Gli assegni circolari consegnati da chi non risulti migliore offerente saranno restituiti immediatamente ai presenti, mediante bonifico all'offerente telematico e resi disponibili per il ritiro agli assenti. 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 infra previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

4) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto della cauzione introitata dal Curatore, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita **e comunque non oltre 120 giorni dalla data della gara (termine soggetto a sospensione feriale dei termini processuali)**. 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 o contestualmente all'atto notarile di trasferimento. Si informa che il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita in conformità a quanto previsto dall'articolo 585 III comma c.p.c.

5) in caso di inadempimento, la cauzione versata sarà incamerata dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;

6) l'atto di cessione andrà stipulato entro 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo

prezzo nelle forme ordinarie esclusivamente a rogito del **Notaio Delegato Dott.**

Mario Caracciolo e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente.

7) A carico dell'acquirente/aggiudicatario sarà posto anche un compenso pari al 2% (due per cento) del valore di aggiudicazione di ciascun Lotto, a favore del commissionario con un minimo di Euro 2.000,00 oltre accessori (I.V.A. di legge), da versare, a mezzo bonifico bancario, entro la data del rogito notarile.

8) Ai sensi dell'art. 217, 2° comma, C.C.I.I., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, una volta stipulato l'atto notarile di trasferimento e riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura.

Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a cura ed a carico della Liquidazione Giudiziale, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

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 dell'Arch. Marco Pastorini in data 17/05/2023, 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, da cui risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 127/76 LE, prot. 1872, in data 24.06.1976; autorizzazione edilizia n. 1127 prot. 11438 in data 10.07.1987; autorizzazione edilizia n. 3333 prot.n. 21364 in data 24.12.1992; autorizzazione di abitabilità n. 3333 prot.n. 22393, fasc. 1872 in data 30.12.1992.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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.

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

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 sui seguenti siti internet: www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.fallcoaste.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteannunci.it e www.pvp.giustizia.it,

Il presente bando dovrà essere notificato ai sensi dell'art. 216 comma 2 C.C.I.I a cura del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio

sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso la Sede operativa di ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L., in Via Piccinato n. 9/4 a Padova (PD), telefono 375/8061600, indirizzo mail info@asteprivateprofessionali.it o sui siti web www.immobiliare.it, www.venditeprivate.fallcoaste.it e www.idealista.it.

È possibile richiedere la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito www.asteprivateprofessionali.it.

Padova, 11 settembre 2024.

Notaio Dott. Mario Caracciolo



