



**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Liquidazione Giudiziale n. 6/2022**

G.D.: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Curatore: Dott.ssa Lucia Callegaro

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA EX ARTT. 216 SS. C.C.I.I.**

**SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**

**Vendita compendio immobiliare**

**ESPERIMENTO N. 1**

\* \* \* \* \*

Il Curatore della procedura suindicata, Dott.ssa Lucia Callegaro, con studio in Padova (PD), via Cardinale Callegari n. 50, tel. 049/8873964, fax 049/704389, e-mail lucia.callegaro@mometto.it,

**PONE IN VENDITA**

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 216 ss. C.C.I.I., i beni immobili di proprietà della procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Fabrizio Fontana e depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sotto indicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del Curatore Dott.ssa Lucia Callegaro in Padova (PD), via Cardinale Callegari n. 50, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

---

**LOTTO 1**

---

**Diritto venduto:** quota ½ piena proprietà.

**Ubicazione:** Borgoricco (PD), con accesso da Via Pelosa.

**Descrizione:** terreni agricoli di complessivi 14.870 mq censuari.

**Identificazione catastale:**

**N.C.T.** del Comune di Borgoricco (PD):

- Fg. 8, part. 74, tipo semin arbor, cl. 3, sup. catastale mq 10.606, R.D. € 69,40, R.A. € 49,30;
- Fg. 8, part. 174, tipo semin arbor, cl. 3, sup. catastale mq 4.264, R.D. € 27,90, R.A. € 19,82.

Il lotto comprende tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti, nonché l'eventuale quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni degli edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di cessione ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c. e del titolo di provenienza.

**Confini:** l'intero compendio confina (in senso orario da nord) con: particelle (foglio 8 Borgoricco) 342, 339, 175, 101, 75, roggia prospettante su particelle (foglio 2 Borgoricco) 34, 32, roggia prospettante su particelle (foglio 23 Camposampiero) 187, 186 e 84.

**Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:**

Il compendio non è stato oggetto di pratiche edilizie.

Secondo il Piano Interventi vigente i terreni risultano:

- parzialmente Zona Agricola di Produzione E2;
- parzialmente Zona agricola ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2;
- area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

**Formalità, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione:**

- vincolo a non edificare in data 20.07.1983, rep. 18101, Notaio Merone di Camposampiero (PD), registrato e trascritto a Padova in data 05.08.1983 ai nn. 15607/12426, se ed in quanto tuttora esistente;

- l'accesso avviene transitando su particelle intestate a soggetti terzi. La servitù di passaggio a favore per carri, pedoni e veicoli in genere, anche agricoli, costituita con l'atto in data 12.03.1999, rep. 240.166, Notaio Doria di Padova e trascritta a Padova in data 26.03.1999 ai nn. 9233/6158 a carico delle attuali particelle 334 e 342 (ex 173) per 4 metri di larghezza sul confine ad ovest;
- area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004.

**Stato dell'immobile:** libero.

**Prezzo di vendita:** € 33.500,00 (€ trentatremilacinquecento/00), come da stima.

**Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base: offerta minima pari ad € 25.125,00 (venticinquemilacentoveventicinque/00).**

---

## LOTTO 5

---

**Diritto venduto:**

- quota ¼ piena proprietà unità negoziale 1 (part. 634);
- quota ½ piena proprietà unità negoziali 2 e 3 (part. 644 e 645).

**Ubicazione:** Camposampiero (PD), con accesso da Via Mario Visentin n. 91.

**Descrizione:** unità residenziale monofamiliare cielo terra (superficie lorda commerciale 276,50 mq) con annesso fabbricato rurale abusivo, oltre a scoperto pertinenziale di 596 mq lordi censuari (comprensivi degli ingombri degli edifici) ed a terreni agricoli di complessivi 1.702 mq lordi censuari. L'abitazione (part. 634) è così suddivisa: piano terra composto da portico, ingresso/scale, bagno/antibagno, n. 2 camere, pranzo, cucina; piano primo composto da disimpegno, bagno, n. 2 camere, terrazzo e granaio.

**Identificazione catastale:**

- Unità negoziale 1: N.C.E.U. del Comune di Camposampiero (PD), Fg. 22, part. 634, sub. 4, Via Mario Visentin, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, cons. 9 vani, sup. catastale: totale mq 248 – totale escluse aree scoperte mq 217, R.C. € 720,46.

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita: N.C.T. del Comune di Camposampiero (PD), Fg. 22, part. 634, Ente Urbano, sup. mq 596.

- Unità negoziale 2: N.C.T. del Comune di Camposampiero (PD), Fg. 22, part. 644, tipo vigneto, cl. 2, sup. catastale mq 550, R.D. € 4,63, R.A. € 2,84.
- Unità negoziale 3: N.C.E.U. del Comune di Camposampiero (PD), Fg. 22, part. 645, Via Mario Visentin, piano T-1, cat. D/10, R.C. € 1.026,00.

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita: N.C.T. del Comune di Camposampiero (PD), Fg. 22, part. 645, Ente Urbano, sup. mq 1.152.

Il lotto comprende tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti, nonché l'eventuale quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni degli edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di cessione ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c. e del titolo di provenienza.

**Confini:** l'intero compendio confina (in senso orario da nord) con: particelle (foglio 22 Camposampiero) 643, 71, viabilità comunale Via Visentin, 646, 70 e 163.

**Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:**

Il compendio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Fabbricato su part. 634:
  - Licenza Edilizia 68/008 del 24.04.1968;
  - Autorizzazione di Abitabilità del 30.09.1968;
  - Condono Edilizio C85/0379 non rilasciato.

Gli elaborati grafici presenti nel titolo originario restituiscono un immobile difforme da quello oggi presente ancorché la consistenza volumetrica e l'impianto tipologico siano in effetti simili. Le consistenze interne sarebbero invece coerenti con gli elaborati grafici su condono che era stato depositato per sanare il portico, il terrazzo e le superfetazioni in aderenza sul lato nord del fabbricato. Non essendo tuttavia stato rilasciato il titolo in sanatoria il fabbricato deve ritenersi parzialmente abusivo (superfetazioni lato nord in aderenza, portico e terrazza) e non conforme.

- Fabbricato su part. 645: nessun titolo. Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi, né memorie grafico-documentali che attestino l'esistenza della costruzione e la sua consistenza ante 1967. L'intero fabbricato è pertanto da ritenersi abusivo. Non si esclude la presenza di coperture in lastre di fibro-cemento con amianto.

Quanto alle tettoie e ai manufatti, anche diroccati e fatiscenti rinvenuti su tutti gli scoperti del lotto, nessuno risulta legittimato da titoli: anch'essi devono pertanto ritenersi abusivi.

Considerato che l'area su cui insistono i beni è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica, non risulta possibile determinare la sanabilità parziale e/o totale degli illeciti amministrativi rilevati senza preventivamente redigere un progetto da sottoporre sia al Comune che all'Ente di tutela. È pertanto solamente ipotizzabile la completa rimozione e rimessa in pristino di quanto rilevato. I costi conseguenti, comprese le incombenze di carattere tecnico-amministrativo, permarranno a completo onere e carico dell'acquirente. I costi di adeguamento e conformazione urbanistica e catastale degli abusi rilevati, oltre ai costi della bonifica della copertura della part. 645 potenzialmente in amianto, vengono stimati in complessivi € 17.000,00.

Secondo il Piano Interventi vigente i terreni risultano:

- part. 634:
  - Zona C2-34/Residenziale art. 57 Nto;
  - Agro-Centuriato (P.T.R.C.);
  - Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 art. 18 Nto (parte);
  - Vincolo archeologico D.Lgs n. 42/2004 Agro-Centuriato art. 7 Nto;
  - Zona sismica – Zona 3 (intero territorio comunale) – O.P.C.M. n. 3274/2003 art. 11 Nto;
- part. 644 e 645:
  - Zona E/Agricola art. 26 Nto (parte);
  - Zona C2-34/Residenziale art. 57 Nto (parte);
  - Agro-Centuriato (P.T.R.C.);

- Vincolo archeologico D.Lgs n. 42/2004 agro-centuriato art. 7 Nto;
- Zona sismica – Zona 3 (intero territorio comunale) – O.P.C.M. n. 3274/2003 art. 11 Nto.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

**Formalità, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione:**

- parte della tettoia/porticato su fabbricato in particella 645 insiste su particelle in proprietà di soggetti terzi;
- promiscuità con terreni in proprietà di soggetti terzi;
- area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004.

**Stato dell'immobile:** terreni liberi; fabbricati parzialmente occupati dagli intestatari.

**Prezzo di vendita:** € 42.465,08 (€ quarantaduemilaquattrocentosessantacinque/08), come da stima.

**Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base: offerta minima pari ad € 31.848,81 (trentunomilaottocentoquarantotto/81).**

---

**LOTTO 6**

---

**Diritto venduto:** quota ½ piena proprietà.

**Ubicazione:** Camposampiero (PD), con accesso da Via Mario Visentin.

**Descrizione:** unità residenziale monofamiliare fatiscente, oltre a scoperto pertinenziale (340 mq lordi comprensivi degli ingombri degli edifici) e terreni agricoli (14.300 mq lordi), per complessivi 14.640 mq lordi censuari.

**Identificazione catastale:**

- N.C.E.U. del Comune di Camposampiero (PD), Fg. 23, part. 128, Via Mario Visentin, piano T-1, cat. A/4, cl. 1, cons. 5,5 vani, sup. catastale: totale mq 163 – totale escluse aree scoperte mq 163, R.C. € 207,36.

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita: N.C.T. del Comune di Camposampiero (PD), Fg. 23, part. 128, Ente Urbano, sup. mq 340.

- **N.C.T.** del Comune di Camposampiero (PD):
  - Fig. 23, part. 114, sub. AA, tipo seminativo, cl. 3, sup. catastale mq 6.846, R.D. € 44,80, R.A. € 31,82;
  - Fig. 23, part. 114, sub. AB, tipo prato, cl. 4, sup. catastale mq 204, R.D. € 0,38, R.A. € 0,26;
  - Fig. 23, part. 356, tipo seminativo, cl. 3, sup. catastale mq 90, R.D. € 0,59, R.A. € 0,42;
  - Fig. 23, part. 360, sub. AA, tipo seminativo, cl. 3, sup. catastale mq 6.733, R.D. € 44,06, R.A. € 31,30;
  - Fig. 23, part. 360, sub. AB, tipo prato, cl. 4, sup. catastale mq 297, R.D. € 0,56, R.A. € 0,38;
  - Fig. 23, part. 362, tipo seminativo, cl. 3, sup. catastale mq 130, R.D. € 0,85, R.A. € 0,60.

Il lotto comprende tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti, nonché l'eventuale quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni degli edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di cessione ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c. e del titolo di provenienza.

**Confini:** l'intero compendio confina (in senso orario da nord) con: particelle (foglio 23 Camposampiero) 651, 602, 355, 634, 428, 426, 115, roggia/fossato, 112 e 111.

**Notizie ex art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.:**

Il compendio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Fabbricato su part. 128:
  - Concessione Edilizia 88/227 del 03.06.1991. Demolizione e ricostruzione su altro sedime di fabbricato ex rurale;
  - Concessione Edilizia 93/065 del 21.10.1993 (variante alla precedente). Demolizione e ricostruzione su altro sedime di fabbricato ex rurale.

I titoli su richiamati coinvolgono il fabbricato fatiscente su particella 128 nella misura in cui il medesimo era previsto in demolizione al fine di erigere un nuovo fabbricato, poi eretto, su

particella 355 del medesimo foglio, all'epoca sempre in proprietà della medesima ditta. In data 30.03.1995 veniva depositata dal precedente proprietario istanza per condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/1994 avente ad oggetto la “*non demolizione della vecchia abitazione in difformità dalla C.E. n. 88/227*”. Il fascicolo non è presente nell'archivio, ancorché sia stata recuperata parte della documentazione del tecnico che la predispose per conto della proprietà. Stante il mancato pronunciamento dell'Ufficio tecnico Comunale, parrebbe che l'immobile debba considerarsi legittimo, salve le necessarie verifiche da operarsi a cura e spese dell'acquirente.

Secondo il Piano Interventi vigente i terreni risultano:

- part. 114, 128:
  - Zona E/Agricola art. 26 Nto;
  - Agro-Centuriato (P.T.R.C.);
  - Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 art. 18 Nto;
  - Idrografia principale / Zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 – tipo “a” art. 19 Nto;
  - Idrografia principale / Zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 – tipo “b” art. 19 Nto;
  - Vincolo archeologico D.Lgs n. 42/2004 Agro-Centuriato art. 7 Nto;
  - Vincolo paesaggistico D.Lgs n. 42/2004 – Corsi d'acqua art. 8 Nto;
  - Zona sismica – Zona 3 (intero territorio comunale) – O.P.C.M. n. 3274/2003 art. 11 Nto;
- part. 356:
  - Zona E/Agricola art. 26 Nto;
  - Agro-Centuriato (P.T.R.C.);
  - Vincolo archeologico D.Lgs n. 42/2004 Agro-Centuriato art. 7 Nto;
  - Zona sismica – Zona 3 (intero territorio comunale) – O.P.C.M. n. 3274/2003 art. 11 Nto;
- Part. 360:
  - Zona E/Agricola art. 26 Nto;
  - Agro-Centuriato (P.T.R.C.);

- Idrografia principale / Zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 – tipo “b” art. 19 Nto;
- Vincolo archeologico D.Lgs n. 42/2004 Agro-Centuriato art. 7 Nto;
- Vincolo paesaggistico D.Lgs n. 42/2004 – Corsi d’acqua art. 8 Nto;
- Zona sismica – Zona 3 (intero territorio comunale) – O.P.C.M. n. 3274/2003 art. 11 Nto;
- Part. 362:
  - Zona E/Agricola art. 26 Nto;
  - Agro-Centuriato (P.T.R.C.);
  - Vincolo archeologico D.Lgs n. 42/2004 Agro-Centuriato art. 7 Nto;
  - Vincolo paesaggistico D.Lgs n. 42/2004 – Corsi d’acqua art. 8 Nto;
  - Zona sismica – Zona 3 (intero territorio comunale) – O.P.C.M. n. 3274/2003 art. 11 Nto.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

**Formalità, vincoli ed oneri non suscettibili di cancellazione:**

- atto unilaterale d’obbligo edilizio del 08.01.1990, rep. 48123, Notaio G. Merone di Camposampiero (PD), registrato a Padova il 17.01.1990 al n. 838 ed ivi trascritto il 22.01.1990, R.P. 1494, R.G. 1967, contenente l’impegno a non edificare sulle particelle ex 113 (ora 360, 602, 355), 114 e 128, oltre altre, ai sensi dell’art. 8 L.R. 05.03.1985 n. 24;
- servitù di passaggio pedonale, carraio e di attraversamento impiantistico gravante una striscia di larghezza pari a 6 metri comprendente gli adiacenti mappali ex 361 (ora 610) e 362, gli adiacenti mappali 355 e 356 ed una porzione del mappale ex 297, oltre altri che costituiscono la viabilità di quartiere Via Visentin;
- area soggetta a vincolo archeologico ex D.Lgs n. 42/2004 Agro-Centuriato;
- area parzialmente soggetta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs n. 42/2004 – Corsi d’acqua.

**Stato dell’immobile:** libero.

**Prezzo di vendita:** € 33.000,00 (€ trentatremila/00), come da stima.

**Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base: offerta minima pari ad € 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00).**

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti, che si svolgerà **telematicamente**,  
la data del:

**09.01.2025**

**alle ore 10:00 per il LOTTO 1**

**alle ore 11:00 per il LOTTO 5**

**alle ore 12:00 per il LOTTO 6**

**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**

il **rilancio minimo** nella misura di € **1.000,00** (mille/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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (Gruppo Edicom S.p.a.) e dovrà contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015. 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 del gestore della vendita telematica, 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 in corso di

validità e del codice fiscale dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone), nonché dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR n. 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato: copia del documento di 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 è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, nonché 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 in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica: copia del documento di 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 procura o atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone: copia, anche per immagine, della procura rilasciata al soggetto che effettua l'offerta dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione, **di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto

corrente intestato a “**Gruppo Edicom S.p.a.**” c/o Banca Sella S.p.a. avente il seguente **IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770**, specificando nella causale: “**Cauzione L.G. 6/2022 Tribunale di Padova – Numero del lotto**”. L’accredito nel c/c indicato dovrà avvenire **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara**. La predetta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto, salvo il maggior danno. Qualora siano pervenute al Curatore, prima della redazione del bando, offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita competitiva, sarà ritenuta valida la caparra già versata al Curatore. In tal caso, in sede di formulazione dell’offerta telematica, sarà necessario procedere all’inserimento dei dati riguardanti il bonifico effettuato negli appositi campi, entro i termini indicati per l’accredito, pena l’esclusione dalla partecipazione alla gara.

- 3) Per la sottoscrizione e la 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 D.M. n. 32/2015, 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. 68/2005;
  - 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. 32/2015).
- 4) L’offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all’indirizzo PEC del Ministero della

Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 determinerà 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 del 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.. 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 successivamente; 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.

2) Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza telematica degli offerenti. In mancanza di presentazione di offerte valide entro il termine sopra previsto, la procedura competitiva sarà dichiarata deserta. In presenza di un'unica offerta valida, il bene sarà automaticamente aggiudicato al soggetto offerente anche se non presente. In ipotesi di pluralità di offerte valide, dopo l'apertura delle buste il Curatore procederà immediatamente ad indire una gara informale tra gli offerenti sulla base dell'offerta con il prezzo maggiore (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente), con rilancio minimo nella misura stabilita nel presente bando: il bene verrà aggiudicato all'offerente che all'esito della gara avrà offerto il prezzo

maggiore. Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà 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 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). Le cauzioni versate dai non-aggiudicatari saranno restituite agli stessi. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente della procedura e sarà trattenuta dal Curatore sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento. L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto notarile di compravendita *infra* previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

3) La presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita.

4) Il saldo prezzo, pari al valore di aggiudicazione al netto della cauzione introitata dal Curatore, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato entro e non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita e comunque **non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (termine non prorogabile ma soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), 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 Curatore o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima o contestualmente all'atto notarile di trasferimento. 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'art. 585, comma 3, c.p.c..

5) In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà la cauzione versata, la quale sarà incamerata dalla procedura a titolo di penale, salva la possibilità di agire per il risarcimento del maggior danno.

6) Il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, a ministero del

Notaio del distretto di Padova designato dalla procedura. Ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita (onorari notarili, spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, le imposte, gli altri oneri, diritti e spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento), come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal D.Lgs n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni, saranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente.

7) Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge.

8) Ai sensi dell'art. 217, comma 2, 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 non opponibile alla procedura, purché si tratti di formalità suscettibili di cancellazione, 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 dalla procedura a proprie spese, salvo espresso esonero da parte 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, come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Fabrizio Fontana in data 29.11.2023, 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 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 dei terreni 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 stipula dell'atto notarile.

Il Curatore, in accordo con l'Autorità Giudiziaria, potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Resta inoltre salva ogni altra facoltà degli Organi della Procedura prevista dall'art. 217 C.C.I.I., in forza del quale: *“Il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito”*.

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

Per qualsiasi controversia relativa al presente bando, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva, sarà competente in via esclusiva il Foro di Padova.

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.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.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. 216 comma 2 C.C.I.I., a cura del Curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sugli immobili tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Dott.ssa Lucia Callegaro, con studio in Padova (PD), via Cardinale Callegari n. 50, tel. 049/8873964, fax 049/704389, e-mail [lucia.callegaro@mometto.it](mailto:lucia.callegaro@mometto.it).

È possibile richiedere la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Padova, 10.10.2024

Il Curatore

Dott.ssa Lucia Callegaro

