



## TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

### AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex artt. 107 E ss L.F.

#### **Vendita compendio immobiliare**

Giudice Delegato: Dr.ssa Paola Rossi

PROCEDURA: Fallimento N. 147/2020

Curatore: Dr.ssa Alessia Arpi

\* \* \*

La sottoscritta dr.ssa Alessia Arpi Curatrice fallimentare della procedura n. 147/2020

Visti gli articoli 107/l e seguenti l.f.;

vista l'autorizzazione del G.D. dr.ssa Paola Rossi del 31.10.2024

#### **PONE IN VENDITA**

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. l.f., i beni immobili di proprietà della procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'Arch. Chiara Scapin 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 lo Studio della Curatrice in Padova, Via Ugo Foscolo n. 10, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** intera proprietà.

**Ubicazione:** Santa Maria di Sala località Caselle tra le vie Rivale e Salieri

**Descrizione:** Terreno che congiuntamente ad altro mappale costituisce un lotto urbanistico ricompreso le piano di lottizzazione residenziale denominato "Rivale" autorizzato dal Comune di Santa Maria di Sala. Il Terreno ricade nel vigente strumento urbanistico in zona "Residenziale di espansione C2", risulta di fatto edificabile solo riunita al mappale 1002 non oggetto della presente vendita e di proprietà di terzi.

**Identificazione catastale:**

**Catasto Terreni:**

Comune di Santa Maria di Sala: Foglio 19, particella 1172, superficie 111, reddito dominicale Euro 0,81, reddito agrario Euro 0,52

**Notizie ex 173 quater disp.att. c.p.c.:** nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Maria di Sala in data 17.05.2021, prot. N. 11762/2021 si certifica che l'area di cui al mappale 1172 del foglio 19 ricade in zona residenziale di espansione C2 secondo lo strumento urbanistico vigente. L'area ricade all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Rivale – Comparto B" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 15.06.2005, precisando che è stata stipulata una convenzione urbanistica rep. 30 del 28.11.2006 a rogito notaio dr.ssa Benedetta Bordieri e successiva n. 41.142 del 15.03.2010 a rogito notaio Salvatore Maiello.

Si precisa che l'area è soggetta a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 art. 142 lett.m) "...e zone di interesse archeologico". Il P.A.T. del Comune di Santa Maria di Sala è stato approvato in data 06.09.2011 con procedure di cui art. 15 L.R. 11/2004. La giunta Provinciale con delibera 113 del 14.09.2011 ha ratificato l'approvazione.

**Stato dell'immobile:** libero

**Prezzo di vendita:** €10.600,00 (diecimilaseicento/00);

**sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base, offerta minima pari ad € 7.950,00 (settemilanovecentocinquanta/00).**

**Rilancio Minimo: € 500,00 (cinquecento/00)**

\*\*\*\*\*

#### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **09 gennaio 2025**  
**alle ore 15.30**

#### **DETERMINA**

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte:**

- 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 08.01.2025**

presso lo studio della Curatrice dr.ssa Alessia Arpi, sito in Padova via Ugo Foscolo n. 10. 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 della Curatrice, 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 alla ricezione annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome della Curatrice e la data fissata per l'esame delle offerte.

Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dalla Curatrice prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno.

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

2) 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; 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 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 minorenni 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 un ente collettivo, l'offerta dovrà indicare ragione sociale e sede legale 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;
- 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;
- 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;

- 3) 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 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;
- 4) all'offerta dovrà essere allegato oltre alla documentazione sopra specificata **un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Padova, Fallimento n. 147/2020"**, per un importo pari 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.

#### **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.;
- 2) ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi personalmente (anche a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile), 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.

Se l'offerta è stata formulata da più persone, e uno solo degli offerenti partecipi personalmente dovrà essere munito di procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto medesimo.

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 alla Curatrice offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale, a fronte delle quali la Curatrice abbia attivato la vendita, sarà ritenuto valido il deposito cauzionale già versato alla Curatrice 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 alla Curatrice.

- 3) 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 accompagni 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. 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.

- 4) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto del deposito cauzionale introitato dalla curatrice, 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, dalla Curatrice 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;

- 5) in caso di inadempimento, il deposito cauzionale versato sarà incamerato 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 a ministero di Notaio del distretto di Padova individuato dalla procedura e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente;
- 7) la Curatrice 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.

8) 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, 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 ed a carico della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

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

#### **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; 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. 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.

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.tribunale.padova.giustizia.it](http://www.tribunale.padova.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.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 della Curatrice a ciascuno

dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lsg. 196/2003.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Curatrice dr.ssa Alessia Arpi, Via Ugo Foscolo n.10 (tel. 0498764260 - fax 0498762719, e-mail [alessia.arpi@voltolina-arpi.eu](mailto:alessia.arpi@voltolina-arpi.eu)).

Padova, li 30 ottobre 2024

La Curatrice  
Dott.ssa Alessia Arpi