



# Tribunale di Padova

SEZIONE FALLIMENTARE

\* \* \*

**CONCORDATO PREVENTIVO n. 3 /2019**

**Giudice Delegato:** D.ssa Caterina SANTINELLO - **Commissario giudiziale:** Dott. Paolo Parolin

**Liquidatore giudiziale:** Dott. Alberto Mazzo

\* \* \*

## AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

### III^ ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Alberto Mazzo, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Padova al n. 483/A, con studio in (cap 35131) **Padova (PD), Via Enrico Degli Scrovegni n. 29**, nominato liquidatore giudiziale del Concordato Preventivo della so-

omologato in data 2 luglio 2020 e alle autorizzazioni degli Organi della Procedura,

- visti gli articoli gli arti. 105 e ss. L.F.;

- vista l'autorizzazione del Giudice Delegato;

**FISSA LA VENDITA**

Di una porzione di bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di ampio cortile esclusivo, di autorimessa al piano terra e di terreno agricolo limitrofo

## **LOTTO 1**

### **- UBICAZIONE:**

Comune di Comune di Camposampiero (PD) - Via Cime n. 2

### **- DESCRIZIONE DELL'UNITA'**

La perizia interessa una porzione di bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di ampio cortile esclusivo, di autorimessa al piano terra e di terreno agricolo limitrofo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da via Cime mediante un cancello pedonale ed un vialetto cementato che conduce al portoncino.

Un ampio ingresso distribuisce al piano terra una cucina, una camera doppia ed un vano finestrato attualmente adibito a ripostiglio sottoscala, ma censito ed autorizzato come servizio igienico. Il piano primo, facilmente raggiungibile mediante una rampa di scale ubicata all'ingresso, presenta un ampio corridoio che distribuisce due camere da letto matrimoniali.

A completamento dell'unità abitativa è presente un cortile esclusivo sul fronte strada ed un'autorimessa di proprietà di ampie dimensioni, la quale può accogliere fino a due autovetture. Al momento del sopralluogo l'autorimessa era di fatto unita, senza soluzione di continuità, con un garage adiacente in proprietà di terzi. In caso di cessione dovrà quindi essere realizzato necessariamente un setto di partizione a suddividere le unità, che comunque - catastalmente - presentano già due subalterni distinti.

Inoltre, è presente in posizione limitrofa un appezzamento di terreno agricolo, attualmente adibito a vigneto.

L'intero insediamento dispone di due accessi carrai, uno frontale esclusivo a fianco al cancello pedonale ed uno laterale - posizionato al termine di una stradina privata - che conduce all'autorimessa.

Inoltre, il LOTTO comprende parte del mappale 458 per la competenza di circa mq. 293, adibito parte a viabilità e parte a vigneto, parte del mappale 459 per la competenza di circa

mq. 240 in proprietà per la quota di ½, adibito parte a viabilità ad uso pubblico e parte a stradina privata, e parte del mappale 460 per la competenza di circa mq. 358, adibito anch'esso parte a viabilità e parte a vigneto.

Gli infissi interni sono costituiti da finestre con struttura in legno ma solo alcune presentano vetrocamera, le altre solo vetro singolo. Gli infissi esterni invece sono costituiti da classici oscuri alla veneta in legno; le porte interne sono in legno. Le pavimentazioni sono parte in monocottura e parte in linoleum, ad eccezione delle scale realizzate in marmo.

Le dotazioni impiantistiche elettriche, idriche e termo-sanitarie installate, non hanno subito, nel corso degli anni, straordinarie opere di manutenzione e pertanto sono adeguate alle normative tecniche ed agli standard tecnologici dell'epoca di realizzazione, pertanto alquanto vetuste.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta uno stato di conservazione appena sufficiente, in alcuni locali sono presenti numerose efflorescenze micotiche.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

#### **- DATI CATASTALI E DIRITTO TRASFERITO:**

##### **Proprietà per 1/1**

##### **CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U. - Comune di Camposampiero (PD) - Via Cime 2**

- Foglio 11 - Particella 86, Subalterno 6, graffato Subalterno 7, Cat. A/3, cl.2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 151, escluse aree scoperte mq. 133, rendita euro 454,48;
- Foglio 11 - Particella 86, Subalterno 10, graffato Subalterno 11 cat. C/6 cl. 2, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 32, rendita euro 53,30.

##### **CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)**

- Foglio 11 - Particella 450 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 00 ca 13, deduz. A4; B26, reddito dominicale euro 0,10 agrario euro 0,07;
- Foglio 11 - Particella 456 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 00 ca 10, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 0,08 agrario euro 0,05;
- Foglio 11 - Particella 458 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 03 ca 70, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,94 agrario euro 1,91 - per la competenza di mq. 293 c.ca;

- Foglio 11 - Particella 460 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 04 ca 80, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 3,81 agrario euro 2,48 - per la competenza di mq. 358 c.ca;
- Foglio 11 - Particella 461 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 03 ca 20, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,54 agrario euro 1,65;
- Foglio 11 - Particella 539 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 02 ca 25, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 1,79 agrario euro 1,16.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

**Proprietà per ½**

**CATASTO TERRENI - N.C.T. - Comune di Camposampiero (PD)**

- Foglio 11 - Particella 459 qualità semin arbor cl. 2, superficie are 02 ca 55, deduz. A26; A4, reddito dominicale euro 2,03 agrario euro 1,32 - per la competenza di mq. 240 c.ca.

Beni immobili in capo ai Sig.ri:

**- CONFINI:**

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 11: mapp. 172, mapp. 339, mapp. 292, mapp. 538, mapp. 608, mapp. 609, mapp. 605, mapp. 603, fiume Muson Vecchio, mapp. 86, mapp. 459, mapp. 458 e mapp. 460.

Secondo l'elenco dei subalterni, da nord in giro orario, fg. 11 mapp. 86:

- Dell'abitazione: sub 7 e sub. 3.
- Dell'autorimessa: sub. 11 e sub. 9.

Le planimetrie catastali rappresentano ed identificano in maniera corretta i beni oggetto di esecuzione. L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità degli attuali proprietari.

#### **- DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

In termini di classificazione urbanistica le particelle nn. 86-450-456-458-459-460-461-539, foglio. n. 11 del Comune di Camposampiero (PD), su cui insistono gli immobili, visto il Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2006, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22.01.2007, ratificato con DGRV n. 1164 del 24.04.2007, visto il Piano degli Interventi (PI) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 09.01.2009, approvato con successiva Deliberazione n. 24 in data 16.04.2009, n. 55 del 28.10.2009, nonché n. 13 del 29.04.2010 e successive varianti parziali, visto il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono destinate dal vigente Piano Regolatore Comunale a:

Mappali 86-450-456-458(parte)-459(parte)-460(parte)-461(parte)-539: Zona E2 di tutela, Destinazione Urbanistica Agricola;

Mappali 458(parte)-459(parte)-460(parte)-461(parte): Zona viabilità E2 di tutela, Destinazione Urbanistica Area per la circolazione.

#### **- PROVENIENZA**

La titolarità dei beni immobili è riconducibile ad atto di divisione rep. 148'208 del 26.10.2005 a rogito del Notaio Giorgio Merone di Camposampiero, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 08.11.2005, n. RG 53427 e n. RP 28580

#### **- PRECISAZIONE**

**Il garage dispone di un accesso pedonale posizionato al termine di una stradina privata in corrispondenza della quale dovrà essere realizzato l'accesso carraio, in quanto i basculanti presenti devono essere rimossi e spostati sul lato est del fabbricato, previa realizzazione dei nuovi fori/apertura.**

**- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

In base alle risultanze delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, è emersa la seguente situazione aggiornata alla data del 12.07.2019:

**ISCRIZIONI**

**\*Decreto ingiuntivo del 17.09.2018 rep. n. 2352/2018 del Tribunale di Venezia, iscritto in data**

**16.10.2018 ai nn. RG 39958 RP 7498** a favore della società **GALLO PLASTIC srl**, gravante sugli immobili oggetto di perizia Comune di Camposampiero Foglio 11 mappale 86 sub. 6 e sub. 10, mappale 390, mappale 391, mappale 288, mappale 450, mappale 456, mappale 458, mappale 460, mappale 461, mappale 167, mappale 168 e mappale 539 per la quota di  $\frac{1}{1}$  e Foglio 11 mappale 459 per la quota di  $\frac{1}{2}$

[redacted] di perizia Comune di Loreggia Foglio 19 mappale 340 sub. 3, sub. 4 e sub. 5, mappale 343 e mappale 504 di

**\*Decreto ingiuntivo del 06.02.2019 rep. n. 502/2019 del Tribunale di Padova, iscritto in data**

**27.02.2019 ai nn. RG 7556 RP 1249** a favore della società **VEBI ISTITUTO BIOCHIMICO srl**,

gravante sugli immobili oggetto di perizia Comune di Camposampiero Foglio 11 mappale 86 sub. 6 graffato sub. 7 e sub. 10 graffato sub. 11, mappale 390, mappale 391, mappale 288, mappale 450, mappale 456, mappale 458, mappale 460, mappale 461, mappale 167, mappale 168 e mappale 539 per la quota di  $\frac{1}{1}$  e Foglio 11 mappale 459 per la quota di  $\frac{1}{2}$  [redacted]

e sugli immobili non oggetto di perizia Comune di Loreggia Foglio 19 mappale 340 sub. 3, sub. 4 e sub. 5, mappale 343 e mappale [redacted]

\*

**PREZZO BASE D'ASTA:** al prezzo di **euro 54.000,00** (*cinquantaquattromila/00*) come da valore di realizzo indicato nella perizia di stima del geom. Giuseppe Polignano agli atti della Procedura ridotto al valore minimo del precedente esperimento di vendita; SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL **90%** DEL PREZZO BASE arrotondato per eccesso: OFFERTA MINIMA PARI A **euro 49.000,00** (*quarantanovemila/00*);

## FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti la data del giorno:

**venerdì 28 marzo 2025 ore 15,00**

presso lo **Studio Associato Fernando Bisaglia, Via Enrico Degli Scrovegni n. 29 – 35131 PADOVA (PD)**. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente;

## FISSA

il rilancio minimo nella misura di € **1.000,00** (*mille/00*);

## DETERMINA

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la VENDITA COMPETITVA:**

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo di euro 16,00) dovranno essere presentate presso lo **Studio Associato Fernando Bisaglia, Via Enrico Degli Scrovegni n. 29 – 35131 PADOVA (PD)** entro le ore **12,00** del giorno sopra indicato. 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 **dr. Alberto Mazzo**; **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 cancelliere ricevente annota: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Liquidatore giudiziale **dr. Alberto Mazzo** **la data** del giorno fissato per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le **buste esterne** saranno aperte dal Liquidatore giudiziale alle ore 9.00 prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile in-

testare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi al 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 l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- 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 a**   
 **- C.P. n. 03 / 2019" o un bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura** 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.

Qualora siano pervenute al Liquidatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da caparra cauzionale, a fronte delle quali il Liquidatore abbia attivato la vendita esecutiva, potrà essere ritenuta valida la caparra già versata al Liquidatore giudiziale. In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto, dovrà essere allegata copia dell'assegno già trasmesso.



4) 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 di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara.

In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo punto n. 5); 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;

5] Le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti, salvo quanto previsto al punto 4); in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, questo **non** potrà essere **inferiore all'offerta minima**, il Liquidatore giudiziale potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di 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);

6) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro **120 giorni** dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti

all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Liquidatore: giudiziale esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. Si informa che il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

- 7) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- 8) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Resta salva la possibilità di sospendere la gara ai sensi dell'art. 107 e 108 L.F.;
- 9) l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro quindici giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di un Notaio del distretto di Padova individuato dal Liquidatore giudiziale a spese della parte acquirente;
- 10) l'immobile sarà venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate; la cancellazione sarà effettuata su ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F. a cura e spese della procedura.

#### **AVVERTENZE SULLA VENDITA**

Si precisa che ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., "*il liquidatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto*" e che ai sensi dell'art.108, 1° comma L.F., "*il giudice delegato, su istanza del fallito, 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 al quarto comma dell'art. 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato*".

#### **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 passi-

ve; 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'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.

***Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Liquidatore giudiziale a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.***

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso **lo Studio Associato Fernando Bisaglia, in Via Enrico Degli Scrovegni n. 29 35131 Padova (PD)**, telefono 049/661299, fax 049/8754449, indirizzo mail [alberto.mazzo@studiobisaglia.it](mailto:alberto.mazzo@studiobisaglia.it) o sui seguenti siti internet: [www.tribunale.padova.it](http://www.tribunale.padova.it), [www.asteimmobili.com](http://www.asteimmobili.com), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.aste.com](http://www.aste.com).

Si fa presente che è possibile accedere ai siti Internet di cui sopra anche attraverso un link collocato sul sito *www.tribunale.padova.it*.

Presso **Studio Associato Fernando Bisaglia** è possibile concordare, previo appuntamento telefonico, la visita agli immobili.

***Padova, 27 novembre 2024***

Il Liquidatore giudiziale

*(dr. Alberto Mazzo)*

Documento firmato digitalmente