



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 216 ss. CCII CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Vendita compendio immobiliare

Procedura: Liquidazione Giudiziale n. 36/2024

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Cantelli

Curatore: Dott. Renzo Silvestrin

* * *

Il sottoscritto dott. Renzo Silvestrin, con studio in Padova (PD) Via Zabarella n. 19, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 36/2024 dichiarata con sentenza n. 49/2024 del 19/3/2024, visti gli articoli 216 e ss. del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza; vista l'autorizzazione degli Organi della Procedura

PONE IN VENDITA

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 216 e ss. C.C.I.I., i beni immobili di proprietà della procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'Arch. Davide Ravarotto 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'asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Padova e Vicenza in Vicenza (VI) Via Riviera Berica n. 444 procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: Comune di Monselice (PD), località Sabbionara, via Emilia n. 14

Descrizione: Compendio immobiliare a destinazione produttiva adibito al commercio all'ingrosso ed al minuto di combustibili solidi e liquidi, lubrificanti ed altri prodotti affini, costituito da:

- un fabbricato a destinazione direzionale-residenziale innalzato su due livelli;
- dalla retrostante costruzione dedicata a magazzino-ricovero mezzi-attrezzi;
- un impianto di stoccaggio posizionato a nord-ovest dell'area, composto da sei

serbatoi interrati a parete singola;

- un impianto di stoccaggio posizionato a sud-ovest costituito da quattro serbatoi

interrati a parete doppia;

il tutto corredato di strutture accessorie e dell'apposita impiantistica fissa, nonché dotato di circostante ampio scoperto esclusi

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune di Monselice (PD), Fg. 31:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
659	2	Via Emilia, Piano T.	D/8	-	-	-	€ 2.900,00
659	3	Via Emilia, Piano T.-1	A/2	2	6,5 vani	154 m ²	€ 721,75
659	4	Via Emilia, Piano T.	-	-	B.C.N.C.	CORTILE	COMUNE

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei subb.: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. nn. 2-3 e planimetrie catastali: all. nn. 4-5); costituenti il

complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Monselice (PD), Fg. 31, mapp. 659 di are 59 30, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 6 e visura storica per immobile all. n. 7).

Confini: Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 1084 – 344, stesso Comune e Foglio, via Emilia; mapp. n. 950, stesso Comune e Foglio.

Regolarità Edilizia: si rimanda alla perizia di stima dell'Arch. Davide Ravarotto

Stato dell'immobile: libero

Prezzo base di vendita: € 660.000,00 (seicentosessantamila/00);

- sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 495.000,00).

Rilancio Minimo: euro 5.000,00

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno 26 Febbraio 2025 alle ore 14:30 che si svolgerà presso la sala d'asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Padova e Vicenza in Vicenza (VI) Via Riviera Berica n. 444.

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 in busta chiusa presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Padova e Vicenza in Costozza di Longare (VI) Via Volto n. 63 (previo appuntamento)

entro le ore 12:00 del 25.02.2025

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 Curatore, 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 ricevente dovrà annotare: il nome del Giudice Delegato e il nome del Curatore, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, la data e l'ora di ricezione della busta.

Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

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

- 2) l'offerta può essere formulata personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile anteriore alla presentazione stessa; i procuratori se legali possono altresì formulare 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 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 società o persona giuridica, 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
 - presentatore;
 - soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

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, L.G. n. 36/2024**, 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.

B. le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE TELEMATICHE:

1) L'offerta di acquisto in modalità telematica può essere presentata, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse, facendo clic sul comando "FAI UNA OFFERTA" e seguendo le fasi indicate nel portale;

2) Le Offerte telematiche dovranno contenere gli allegati e le informazioni richieste per la presentazione dell'offerta cartacea.

Relativamente al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00): offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo applicando la marca da bollo in un foglio e provvedere ad annullarla; dovrà poi essere scansionato ed allegato ai documenti dell'offerta, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

3) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

bonifico bancario sul conto corrente **IT 38 F 01005 12100 000000015640** intestato a "TRIBUNALE DI PADOVA LIQ GIUD 49/2024 PIVA IMONE" presso **SP.FIL.** - con causale "Tribunale di Padova, L.G. n. 36/2024";

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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. 217 C.C.I.L. La presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita.
- 2) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso la sala d'asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Padova e Vicenza sita in Via Riviera Berica 444 – Vicenza (VI). Il Curatore utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Gli ammessi alla gara, nel momento di inizio apertura buste da parte del Curatore, riceveranno un'e-mail e un sms al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta, con l'invito a connettersi alla piattaforma mediante le credenziali ricevute all'atto di presentazione dell'offerta, per assistere alle operazioni di apertura buste offerte. Solo per le offerte di cui il Curatore ritiene corretta la validità, verrà recapitata una seconda e-mail e un secondo sms con un codice numerico necessario per effettuare eventuali rilanci durante le operazioni di gara della vendita in oggetto.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

- offerente cartaceo: mediante presenza presso la sala d'asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Padova e Vicenza sita in Via Riviera Berica 444 -Vicenza (VI).

Nell'aula di udienza ove si tiene l'apertura delle buste e l'eventuale gara sono ammessi, oltre al Curatore e i suoi collaboratori, oltre ai creditori, al debitore, al custode, agli offerenti e, col consenso di questi, anche eventuali persone che accompagnino gli offerenti stessi, previa loro identificazione e qualificazione (a puro titolo di esempio il coniuge, i figli, convivente, soggetti che abbiano prestato consulenza o assistenza nell'acquisto).

Nella vendita di cui al presente avviso l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o dal procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). Non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

- 4) La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti (telematici e cartacei) mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilancio in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00); in caso di gara tra gli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 90 (novanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

- 5) **Al termine della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì del termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

- 6) 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.

- 7) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto del deposito cauzionale introitato dal curatore, 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;

- 8) in caso di inadempimento, il deposito cauzionale versato sarà incamerato dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- 9) l'atto di cessione andrà stipulato entro 30 (trenta) 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. Sono inoltre poste a carico dell'acquirente, da pagarsi prima dell'atto notarile di cessione, le spese dell'ausiliario alla Vendita, Istituto Vendite Giudiziarie

di Padova e Vicenza, calcolate secondo le tabelle ministeriali D.M. 5 maggio 2009 n. 80, che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

10) Il Curatore non si avvarrà del potere di sospensione della procedura competitiva ai sensi dell'art. 217, comma 1, C.C.I.A.A. anche qualora fosse formulata un'offerta migliorativa.

11) Ai sensi dell'art. 217, comma 2, C.C.I.A.A., 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.

3) 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.

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data di vendita fissata.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- www.tribunale.padova.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it ,
www.portaleaste.com;
- pubblicità online collegata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Padova e Vicenza;
- www.casa.it
- www.idealista.it

Il presente bando dovrà essere notificato ai sensi dell'art. 216, comma2, 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Curatore dell'immobile è

Dott. Renzo Silvestrin, studio sito in Padova, Via Zabarella 19 (tel. 049/66377979 – studio@renzsilvestrin.it).

Ausiliario alla Vendita è

L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PADOVA E VICENZA

Via Verdi n. 49 – 35030 – Carbonara di Rovolon (PD)

Via Volto n. 63 – 36023 – Costozza di Longare (VI)

Tel.: 0444.953915; E-mail: assistenzafallimenti@ivgpadova.it

Fax 0444 953552

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Padova e Vicenza è a disposizione per:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail), copia della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati;
- fornire agli interessati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa.

Per prenotazione visite all'immobile e maggiori dettagli:

Gli interessati all'acquisto possono visitare l'immobile contattando

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PADOVA E VICENZA

Via Verdi n. 49 – 35030 – Carbonara di Rovolon (PD)

Via Volto n. 63 – 36023 – Costozza di Longare (VI)

Tel.: 0444.953915; E-mail: assistenzafallimenti@ivgpadova.it

Fax 0444 953552

Padova, 17/12/2024

Il Curatore
Dott. Renzo Silvestrin

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Silvestrin', written over the typed name.