



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex artt. 107 e ss. L.F.

Vendita compendio immobiliare

Giudice Delegato: **Dott.ssa PAOLA ROSSI**

Fallimento: **SAGITTARIO GROUP S.r.l. - ruolo n. 76/2009**

Curatore: **Dott.ssa MONICA INCERTI**

---ooOoo---

La sottoscritta Dott.ssa Monica Incerti Curatore della procedura di Fallimento n. 76/2009

Visti gli articoli 107 e seguenti L.F.

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. Marco Calderone 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 del Curatore in Padova, via Enrico Degli Scrovegni n. 9, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Piena proprietà dell'intero compendio immobiliare composto da n. 29 unità immobiliari urbane ad uso autorimesse (precisamente lotti dal n. 1 al n. 22, dal n. 29 al n. 30 e dal n. 33 al n. 37), catastalmente identificate in cat. C/6 (box, posti auto, posti moto) costituenti porzione di un maggior piano interrato, comprendente anche ulteriori unità di ditte estranee, ubicato in un complesso immobiliare di tipo condominiale, a prevalente destinazione residenziale e commerciale edificato su terreno coperto e scoperto comune, sito in Comune di Camposampiero (PD), nell'isolato urbano compreso tra via A. Palladio, Piazza Europa Unita, viale Venezia, via G. Giorgione (con accesso alle u.i.u. interrate dalle rampe carrabili) come individuati nelle perizia di stima dell'arch. Marco Calderone agli atti, e di seguito nel dettaglio:

Numero Lotto			Tipologia	Stima
1	Sub	166	Box auto	9.510,00
2	Sub	167	Box auto	11.840,00
3	Sub	168	Box auto	8.570,00
4	Sub	169	Box auto	8.290,00
5	Sub	171	Posto auto	3.950,00
6	Sub	172	Posto auto	5.190,00
7	Sub	173	Posto auto	5.480,00
8	Sub	174	Box auto	16.030,00
9	Sub	175	Box auto	13.030,00
10	Sub	176	Box auto	12.880,00
11	Sub	177	Box auto	11.880,00
12	Sub	186	Box auto	16.770,00
13	Sub	187	Box auto	8.240,00
14	Sub	188	Box auto	14.380,00
15	Sub	189	Posti moto	1.070,00
16	Sub	190	Posto auto	1.790,00
17	Sub	191	Posto auto	1.790,00
18	Sub	192	Posto auto	5.010,00
19	Sub	193	Posto auto	5.130,00
20	Sub	194	Posto auto	5.010,00
21	Sub	195	Posto auto	5.080,00
22	Sub	196	Posto auto	4.730,00
23	Sub	197	Posto auto	
24	Sub	198	Posto auto	
25	Sub	199	Posto auto	
26	Sub	200	Posto auto	
27	Sub	201	Posto auto	
28	Sub	202	Posto auto	
29	Sub	203	Box auto	13.310,00
30	Sub	204	Posto auto	6.300,00
31	Sub	205	Box auto	
32	Sub	206	Box auto	
33	Sub	207	Box auto	14.540,00
34	Sub	208	Box auto	14.370,00
35	Sub	209	Box auto	14.280,00
36	Sub	210	Box auto	15.300,00
37	Sub	211	Box auto	15.130,00
				268.880,00

CONFINI

dell'intero complesso immobiliare (al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607 – N.C.T.R. fg. 10, mapp. n. 607) da nord in senso orario, secondo la mappa del catasto terreni: sede stradale - via G. Giorgione (mapp. nn.

787, 780, 788, 781, 789, 782, 790, 792, 793, 783, 794, 795, 784, 796), viale Venezia (mapp. nn. 796, 786 del fg. 10 del N.C.T.R.), piazza Europa Unita (mapp. nn. 786 del fg. 10 del N.C.T.R.), via A. Palladio (mapp. nn. 798, 785, 797 del fg. 10 del N.C.T.R.), via G. Giorgione (mapp. nn. 819, 799, 800 del fg. 10 del N.C.T.R.);

delle u.i.u. periziate ai subb. nn. 166-169 – subb. nn. 171-177 – 186-211 (al N.C.E.U. fg. 10, mapp. n. 607) – nord: interrato e rampe carrabili su via G. Giorgione; est: interrato su viale Venezia; sud: interrato su via A. Palladio; ovest: altre u.i.u. di altre ditte (sub. n. 146 - ditta Glass Due S.a.s. di Caoduro Pompeo & C. di Loreggia, PD; sub n. 145 - ditta Tiemme Costruzioni S.r.l. di Camposampiero, PD; sub. n. 144 - ditta Zacchia S.r.l. di Loreggia, PD; sub. n. 143 - ditta Immobiliare Margherita S.r.l. di Torreglia, PD).

STATO DEGLI IMMOBILI: Libero.

REGOLARITÀ DEL CENSIMENTO CATASTALE:

L'identificazione catastale dei beni è formalmente regolare – si richiama tuttavia la parziale irregolarità delle intestazioni catastali, rispetto allo stato di diritto, come relazionato nel paragrafo relativo alla provenienza dei beni della perizia del C.T. arch. Marco Calderone.

Con riferimento agli adempimenti a carico degli aggiudicatari degli immobili nonché per tutto quanto non espressamente indicato nel presente bando, si richiama la perizia del C.T. arch. Marco Calderone.

Si fa presente che il prezzo di stima complessivo dei beni di cui al Lotto Unico, decurtati i mappali aggiudicati, ammonta a € 268.880,00; in sede di ultimo esperimento di vendita (III incanto) tenutosi in data 4.7.2023, il prezzo base ammontava a € 112.929,60 con possibilità di ammissione di offerte anche inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75%.

----ooOOoo----

PREZZO DI VENDITA E RILANCI

Il prezzo base del IV incanto indicato nel presente bando è pari al valore del precedente incanto decurtato del 5% (arrotondato) e per ogni esperimento successivo previsto nel presente bando il prezzo viene ridotto dell'ulteriore 5% (arrotondato). Sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% del prezzo base.

LOTTO UNICO			
	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
IV incanto	107.280,00	80.460,00	1.000,00
V incanto	101.900,00	76.425,00	1.000,00
VI incanto	96.820,00	72.615,00	1.000,00

----ooOOoo----

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA EVENTUALE GARA

- Per partecipare al **IV esperimento di vendita**, gli interessati dovranno far pervenire presso lo Studio del Curatore la propria offerta irrevocabile di acquisto degli immobili secondo le seguenti tempistiche:

<p>TERMINE DEPOSITO OFFERTE</p> <p>Giorno 18.12.2024 entro le ore 12,00</p>
--

In ipotesi di aggiudicazione degli immobili al IV esperimento, il Curatore non darà corso al V e al VI esperimento e le eventuali offerte ricevute in relazione agli stessi saranno restituite come irricevibili.

In difetto di aggiudicazione degli immobili al IV esperimento, il Curatore procederà al V e al VI esperimento di vendita senza formalità ulteriori.

Prezzo di vendita Lotto Unico IV incanto: € 107.280,00 (Centosettemiladuecentottanta/00)

pari al prezzo di stima decurtato a seguito di precedenti esperimenti e arrotondato. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 80.460,00 (Ottantamilaquattrocentosessanta/00).**

FISSA

per la deliberazione sulle offerte e/o per la gara tra più offerenti del LOTTO UNICO intero compendio immobiliare in **IV esperimento di vendita** il giorno 19.12.2024 ore 11:00.

LOTTO	ORE	GIORNO
LOTTO UNICO	11:00	19.12.2024

- Per partecipare al **V esperimento di vendita**, gli interessati dovranno far pervenire presso lo Studio del Curatore la propria offerta irrevocabile di acquisto degli immobili secondo le seguenti tempistiche:

TERMINE DEPOSITO OFFERTE

Giorno 22.1.2025 entro le ore 12,00

In ipotesi di aggiudicazione degli immobili al V esperimento, il Curatore non darà corso al VI esperimento e le eventuali offerte ricevute in relazione allo stesso saranno restituite come irricevibili.

In difetto di aggiudicazione degli immobili al V esperimento, il Curatore procederà al VI esperimento di vendita senza formalità ulteriori.

Prezzo di vendita Lotto Unico V incanto: € 101.900,00 (Centounomilanovecento/00) pari al prezzo di stima decurtato a seguito di precedenti esperimenti e arrotondato. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 76.425,00 (Settantaseimilaquattrocentoventicinque/00).**

FISSA

per la deliberazione sulle offerte e/o per la gara tra più offerenti del LOTTO UNICO intero compendio immobiliare in **V esperimento di vendita** il giorno 23.1.2025 ore 11:00.

LOTTO	ORE	GIORNO
LOTTO UNICO	11:00	23.1.2025

- Per partecipare al **VI esperimento di vendita**, gli interessati dovranno far pervenire presso lo Studio del Curatore la propria offerta irrevocabile di acquisto degli immobili secondo le seguenti tempistiche:

TERMINE DEPOSITO OFFERTE

Giorno 26.2.2025 entro le ore 12,00

Prezzo di vendita Lotto Unico VI incanto: € 96.820,00 (Novantaseimilaottocentoventi/00) pari al prezzo di stima decurtato a seguito di precedenti esperimenti e arrotondato. **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A € 72.615,00 (Settantaduemilaseicentoquindici/00)).**

FISSA

per la deliberazione sulle offerte e/o per la gara tra più offerenti del LOTTO UNICO intero compendio immobiliare in **VI esperimento di vendita** il giorno 27.2.2025 ore 11:00.

LOTTO	ORE	GIORNO
LOTTO UNICO	11:00	27.2.2025

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 i termini sopra indicati in relazione a ciascun incanto, presso lo studio del Curatore Dott.ssa Monica Incerti, sito in Padova via Enrico Degli Scrovegni n. 9. 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 delegato alla ricezione annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte.

Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore 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 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 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 a "Fallimento Sagittario Group S.r.l. n. 76/2009"**, 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

5) 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.;

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

7) 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 accompagna 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.

- 8) 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;

- 9) in caso di inadempimento, il deposito cauzionale versato sarà incamerato dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- 10) 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 spesa e onere, anche notarile e fiscale, inerenti e conseguenti la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, così come gli eventuali oneri e spese per l'asporto e lo smaltimento di eventuali rifiuti liquidi e/o solidi.
- 11) il Curatore 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.
- 12) 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 della procedura con spese a carico dell'acquirente.

- 13) 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.

Il presente bando dovrà essere notificato ai sensi dell'art. 107 L.F. a cura del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

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

Per ogni e 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.

Il presente bando è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova e pubblicato sui seguenti siti internet: www.tribunale.padova.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Dott.ssa Monica Incerti (tel. 049 8763060) o scrivendo alla casella f76.2009padova@pecfallimenti.it.

Padova, 7.8.2024

Il Curatore

Dott.ssa Monica Incerti