

# TRIBUNALE DI PADOVA

FALLIMENTO N. 94/2022

## AVVISO DI 2ª PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 107 ss L.F. CON MODALITÀ TELEMATICA

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Cantelli  
Curatore: Dott. Marcello Dalla Costa

\* \* \*

Il Curatore del Fallimento in intestazione, dott. Marcello Dalla Costa, con studio in Padova, Galleria Trieste n. 6, telefono 049/66.47.11, mail [dallacosta@bcnsrl.it](mailto:dallacosta@bcnsrl.it),

- visti gli articoli 107 e ss L.F.;
- visto il Programma di Liquidazione ex art. 104-ter L.F.;

### PONE IN VENDITA

al maggior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. L.F., i beni immobili di proprietà della Società in Fallimento. L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo a seguito di PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

lotto n.	LOCALITÀ	DESCRIZIONE LOTTO
1	<b>CODEVIGO (PD)</b> <b>Via Vittorio Emanuele III n. 58</b>	Appartamento arredato con terrazza e garage (superficie commerciale totale mq. 117,18).
3	<b>BRUGINE (PD)</b> <b>Via Don Simeone Zordan</b> <b>Via Ardoneghe</b>	Due porzioni di strada privata (superficie catastale complessiva mq. 645)

Precisamente:

#### LOTTO 1

##### Descrizione:

Appartamento arredato al piano primo e secondo del complesso condominiale denominato "Residence Greta", composto da soggiorno a doppia altezza, terrazza, cucina, ripostiglio, bagno e piano sottotetto con parapetto, oltre che garage (superficie commerciale totale mq. 117,18). La stima e la descrizione degli arredi è allegata all'elaborato peritale di cui l'immobile.

Ubicazione: Comune di Codevigo (PD), Via Vittorio Emanuele III n. 58.

Stato: occupato con contratto locativo anni 4+4, a decorrere dal 1.10.2022.

Proprietà: quota 1/1.

##### Identificazione Catastale odierna dei beni:

COMUNE DI CODEVIGO (PD) - Catasto Fabbricati

##### • Foglio 16 Particella 1692 **Subalterno 13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CODEVIGO (PD) Foglio 16 Particella 1692  
VIA VITTORIO EMANUELE III Piano 1-2, Rendita: Euro 438,99, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,0 vani  
Dati di superficie Totale: 113 mq - Totale escluse aree scoperte: 103 mq

##### • Foglio 16 Particella 1692 **Subalterno 33**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CODEVIGO (PD) Foglio 16 Particella 1692  
VIA VITTORIO EMANUELE III Piano S1, Rendita: Euro 27,27, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq  
Dati di superficie Totale: 17 mq

##### Confini:

Con riferimento all'elaborato planimetrico si indicano i seguenti confini di proprietà:

Foglio 16 – particella 1692 – **sub 13 appartamento**

a NORD con la terrazza del sub 11, ad EST con sub 41 vano scala condominiale e vuoto su spazio condominiale, a SUD con vuoto su spazio condominiale, a OVEST con vuoto su spazio condominiale.

Foglio 16 – particella 1692 – **sub 33 garage**

a NORD con garage sub 34, ad EST con terrapieno, a SUD con garage sub 32, a OVEST con corsia di manovra spazio condominiale.

**Regolarità edilizia:**

Si rimanda a quanto precisato nella perizia di stima del C.T.U. Arch. Mauro Bassini.

L'unità immobiliare viene posta in vendita al maggior offerente, quale **LOTTO 1**, al seguente valore:

Lotto	BASE ASTA	CAUZIONE
1	81.375,00	10%

oltre imposte come per legge.

**Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;** saranno quindi ritenute valide offerte che indichino un **prezzo almeno pari al 75% del prezzo base d'asta (OFFERTA MINIMA € 61.031,25)**.

### LOTTO 3

**Descrizione:**

Due porzioni di strada privata individuate nel comune di Brugine, rispettivamente la laterale chiusa di via Don Simeone Zordan e la laterale chiusa di via Ardoneghe (superficie catastale complessiva mq 476), poste a servizio delle unità immobiliari che vi prospettano o che sorgono lungo la strada, con servitù di passaggio.

**Ubicazione:** Comune di Brugine (PD) via Don Simeone Zordan e via Ardoneghe

**Stato:** libero.

**Proprietà:** quota 1/1 per i sub 320, 321,304 e quota 3/10 per il sub 563

**Identificazione Catastale odierna dei beni:**

COMUNE DI BRUGINE (PD) - Catasto Terreni

- Foglio **2** Particella **320**, Redditi: dominicale euro 1,08, agrario euro 0,99  
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Superficie: 212 mq
- Foglio **2** Particella **321**, Redditi: dominicale euro 1,13, agrario euro 1,04  
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Superficie: 223 mq
- Foglio **2** Particella **304**, Redditi: dominicale euro 0,28, agrario euro 0,19  
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Superficie: 41 mq
- Foglio **12** Particella **563**, Redditi: dominicale euro 0,28, agrario euro 0,19  
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Superficie: 41 mq

**Confini:**

- particelle facenti parte di un unico blocco della viabilità laterale di via Ardoneghe (304 – 320 – 321): nord con la particella 322, est con le particelle 251 e 253, sud con la particella 5, ovest con la particella 315.
- particella facente parte della laterale chiusa di via Don Simeone Zordan (563): nord con le particelle 601 e 604, est con la particella 573 – Via Don Simeone Zordan, sud con le particelle 584 e 602, ovest con la particella 601.

**Regolarità edilizia:**

Si rimanda a quanto precisato nella perizia di stima del C.T.U. Arch. Mauro Bassini.

L'unità immobiliare viene posta in vendita al maggior offerente, quale **LOTTO 3**, al seguente valore:

Lotto	BASE ASTA	CAUZIONE
3	750,00	10%

oltre imposte come per legge.

**Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;** saranno quindi ritenute valide offerte che indichino un **prezzo almeno pari al 75% del prezzo base d'asta (OFFERTA MINIMA € 562,50)**.

\* \* \*

**F I S S A**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la **GARA TRA PIÙ OFFERENTI** la data del

**25.2.2025 alle ore 11:00 per il LOTTO 1**

**25.2.2025 alle ore 12:00 per il LOTTO 3**

che si svolgerà in modalità telematica, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso;

## DETERMINA

### le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE TELEMATICHE:

- 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 astalegale.net ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 32/15.

**Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita (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).**

- 2) All'offerta vanno allegati:
- documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
  - dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 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 persona fisica, l'offerta dovrà indicare il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, mail ed eventuale p.e.c., del soggetto a cui andranno intestati i compendi oggetti della vendita e alla stessa dovranno essere allegati codice fiscale e documento di identità. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, o in regime di "unione civile" o "convivenza ex L. n. 76/2016", dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza (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, 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 società o persona giuridica, l'offerta dovrà indicare ragione/denominazione sociale, 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 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. Deve inoltre essere allegata copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
  - 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; deve inoltre allegare certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
  - la documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a

FALL. n. 94/2022 TRIBUNALE DI PADOVA

presso BANCA ADRIA COLLI EUGANEI – Filiale di Padova, Via Gaspare Gozzi n. 12

IBAN: **IT 59 W 08982 12100 036000001584**

Causale: "**Cauzione LOTTO N. \_\_\_\_\_ FALL. n. 94/2022 TRIBUNALE DI PADOVA**",

per un importo almeno 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..

Si precisa che per le offerte telematiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15, con l'avvertenza che 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 della

procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

3) Per la sottoscrizione e 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 del 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 del 2005;
- ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 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 del 2015).

Si precisa come, a pena di esclusione, la P.E.C. di invio dell'offerta deve essere direttamente riconducibile all'offerente, così come deve essere direttamente riferibile/corrispondente allo stesso offerente anche la firma digitale.

4) **L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo P.E.C. 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 determina 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 D.M. n. 32/2015.

\*\*\*

L'offerta presentata è irrevocabile; essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice del Fallimento di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 L.F..

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita [astalegale.net](http://astalegale.net) ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente è tenuto, il giorno e l'ora sopra indicati, a presenziarvi in via telematica per poter partecipare all'eventuale gara.

In caso di mancata presentazione, e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente anche non presente in via telematica; 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 telematicamente.

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 dovrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene aggiudicato.

Le buste saranno aperte nel luogo, alla data e all'ora fissata nel presente Bando. In caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base, si procederà con l'aggiudicazione all'offerente.

In caso di pluralità di offerte valide, dopo l'apertura delle buste il Curatore procederà immediatamente a indire una gara informale tra gli offerenti presenti, e ciò sulla base dell'offerta con il prezzo maggiore secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c., e con

lotto n.	prezzo base asta €	OFFERTA MINIMA €	Rilancio minimo
1	81.375,00	61.031,25	2.000,00
3	750,00	562,50	100,00

Trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente, ovvero a quello che 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 maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo e 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).

**Il saldo prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, salvo il minor tempo proposto dal miglior offerente. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Curatore: esso dovrà essere versato contestualmente all'atto notarile di trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e il miglior offerente perderà la cauzione versata.

Il trasferimento del compendio oggetto di vendita dovrà essere perfezionato mediante la sottoscrizione, in forma notarile, di contratto di compravendita, secondo le condizioni di vendita sotto riportate.

Ai sensi dell'art. 108, co. 2, L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, 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.

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il trasferimento dei beni, che avverrà mediante atto notarile di compravendita (previo saldo del prezzo), sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine se proposto, nel giorno, all'ora, e presso il Notaio che saranno comunicati dal Curatore, anche tramite fax, telegramma, mail o p.e.c.. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura di Fallimento a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni ai sensi dell'art. 587/II c.p.c..

Il prezzo della vendita dei beni, pari all'importo di aggiudicazione, dovrà essere pagato contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, e ciò mediante:

1. imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dal Curatore a titolo di cauzione;
2. assegni circolari e/o bonifico bancario "istantaneo", a titolo di saldo, per l'importo residuo.

Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, inerente 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 beni ancora lì giacenti, rifiuti liquidi e/o solidi.

**Regime del trasferimento:** la presente vendita è soggetta alla normativa prevista ai fini dell'I.V.A. in quanto trattasi di cessione da parte di impresa.

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, 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.

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

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia possono essere scaricati dai siti internet:

"astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "immobiliare.it", "idealista.it" e "asteannuci.it" nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> .

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)), o mediante richiesta all'indirizzo [dallacosta@bcnsrl.it](mailto:dallacosta@bcnsrl.it).

E' possibile accedere ai siti internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.it](http://www.tribunale.padova.it).

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore dott. Marcello Dalla Costa, con Studio in Padova (PD) Galleria Trieste n. 6 (telefono 049.66.47.11, e-mail [dallacosta@bcnsrl.it](mailto:dallacosta@bcnsrl.it)).

Padova, 9 dicembre 2024

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Marcello Dalla Costa