



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

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

Vendita compendio immobiliare

I - Esperimento

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Cantelli

Liquidazione Giudiziale: 51/2024

Curatore: Dott.ssa Alessia Schiavon

* * *

La sottoscritta Dott.ssa Alessia Schiavon Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 51/2024, con studio in Padova, Gall. Berchet n. 4

visti gli articoli 216 e seguenti CCII

vista l'autorizzazione del G.D. Dott. Vincenzo Cantelli del 14 gennaio 2025

PONE IN VENDITA

Al miglior offerente, ai sensi dell'art. 216 CCII, i beni immobili di proprietà della Liquidazione Giudiziale qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'Arch. Marco Pastorini depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, alle condizioni sotto indicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso la sala d'asta - Gruppo Edicom - sita in Padova, Via Berchet n. 9, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

* * *

LOTTO UNICO

Descrizione: piena proprietà di un appartamento al piano primo con due camere, direttamente collegato tramite scala interna ad altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, di un garage in corpo staccato in parte da sanare, di terreno agricolo di 6.055 mq, oltre ad un portico al piano terra in comproprietà, il tutto situato in complesso bifamiliare con scoperto comune e giardino esclusivo.

Ubicazione: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), frazione 'Vigrovea', Via Padana n. 69/a

Individuazione catastale:

Appartamento – proprietà 1/1

Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 255 - sub. 3 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 5,5 vani - sup. cat. 129 mq - totale escluse aree scoperte 126 mq - rendita € 468,68 - via Padana n. 69A - P: 1

Portico – proprietà 1/2

Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 255 - sub. 7 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 63 mq - sup. cat. 63 mq - rendita € 139,91 - via Padana snc - P: T

La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:

Cortile: Catasto fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 255 - sub. 6 - B.c.n.c. dal 12.04.2022

Il complesso bifamiliare sorge su area così censita: Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), Fg. 12 - part. 255 - ENTE URBANO - sup. 13 are 89 ca

Garage – proprietà 1/1

Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 650 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 40 mq - sup. cat. 54 mq - rendita € 74,37 - via Padana n. 69A – P:T

Il garage sorge su area così censita: Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD), Fg. 12 - part. 650 - ENTE URBANO - sup. 03 are 79 ca

Giardino – proprietà 1/1

Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 648 - ql. SEMIN ARBOR - cl. 4 - sup. 01 are 56 ca – reddito dom. € 0,66 reddito agr. € 0,64

Giardino – proprietà 1/1

Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 649 - ql. SEMIN ARBOR - cl. 4 - sup. 06 are 89 ca – reddito dom. € 2,93 reddito agr. € 2,85

Terreno agricolo – proprietà 1/1

Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 647 - AA - ql. SEMINATIVO - cl. 2 - sup. 55 are 00 ca - reddito dom. € 37,56 reddito agr. € 28,41 - AB - ql. SEMIN ARBOR - cl. 4 - sup. 05 are 55 ca - reddito dom. € 2,36 reddito agr. € 2,29

Confini:

Confini del lotto unico (C.T. fg. 12 - mapp. 255-647-648-649-650):

nord: fg. 14 mapp. 117 (lotto ineditato di altra proprietà)

sud: via Padana (strada pubblica) - fg. 12 mapp. 96 (area pubblica)

ovest: fg. 12 mapp. 253 e 820 (lotti edificati di altra proprietà)

est: fg. 14 mapp. 740 (parcheggio e strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 12 - mapp. 255 - sub. 3):

nord: distacco su sub. 6 (cortile comune)

sud: distacco su sub. 6 (cortile comune)

ovest: distacco su sub. 6 (cortile comune)

est: distacco su sub. 6 (cortile comune)

Confini del portico (C.F. fg. 12 - mapp. 255 - sub. 7):

nord: sub. 6 (cortile comune) - sub. 2 (appartamento di altra proprietà)

sud: sub. 6 (cortile comune)

ovest: sub. 6 (cortile comune) - sub. 2 (appartamento di altra proprietà)

est: sub. 6 (cortile comune)

Confini del garage (C.F. fg. 12 - mapp. 650):

nord: mapp. 647 (terreno stessa proprietà)

sud: mapp. 255 sub. 6 (cortile comune)

ovest: mapp. 253 (lotto edificato di altra proprietà)

est: mapp. 648 (terreno stessa proprietà)

Regolarità edilizia e catastale: si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Pastorini.

Diritto venduto: piena proprietà.

Occupazione: occupato dal debitore.

Prezzo base d'asta: € 184.000,00, come da perizia di stima dell'Arch. Marco Pastorini. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad € 138.000,00).

Rilanci minimi: € 2.000,00 (duemila/00)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **21 febbraio 2025 alle ore 15:45. La gara si svolgerà presso la sala d'asta - Gruppo Edicom - sita in Padova, Via Berchet n.**

9

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

entro le ore 12.00 del 20 febbraio 2025

presso la sala d'asta - Gruppo Edicom - sita in Padova – Via Berchet 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/Liquidatore giudiziale, 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/Liquidatore giudiziale e la data fissata per l'esame delle offerte.

Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore/Liquidatore giudiziale 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

altresi 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 "LIQ. GIUD. 51/2024 TRIBUNALE DI PADOVA "**, 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 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, EDICOM FINANCE s.r.l., www.garavirtuale.it, e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ex art. 14 d.m. n. 32/15 se dopo l'invio la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

E' fatto divieto a una stessa persona di presentare più offerte per il medesimo lotto; in caso comunque di più offerte presentate dallo stesso soggetto per il medesimo lotto, si considera valida quella pervenuta per prima.

- 2) Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di deposito cauzionale risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico;

l'offerta da qualificarsi come "irrevocabile" tale deve ritenersi per un termine di almeno 120, salva maggiore indicazione dell'offerente 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 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;

- 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 e di accettare tutte le condizioni indicate nel presente bando;
 - la documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "tribunale di Padova" alle coordinate bancarie **IBAN IT26M0103012159000004113135** c/o Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a causale: Cauzione "**LIQ. GIUD. 51/2024 TRIBUNALE DI PADOVA**"
- 4) 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 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 DM 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 DPR 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 DM n.32 del 2015).
- 5) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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).
- 6) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.

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

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, EDICOM FINANCE s.r.l., secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015;

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.

- 3) Le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza fisica o telematica 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; 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.

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 dal curatore/liquidatore giudiziale, 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/liquidatore giudiziale 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) Ai sensi dell'art. 217, Il co. CCII, 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.

- 8) 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: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteannunci.it", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publiconline.it", "fallcoaste.it", "tribunale.padova.giustizia.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. 216 CCII a cura del Curatore/Liquidatore giudiziale a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC.

Maggiori chiarimenti ed informazioni e l'esame della perizia potranno essere assunte presso lo Studio del Curatore sito in Padova, Galleria Berchet n. 4, tel 049-657904, e-mail procedure@breda-carlassare.it

Padova, 15 gennaio 2025

Il Curatore
Dott.ssa Alessia Schiavon

