



**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Sezione Liquidazioni Giudiziali**

**Liquidazione Giudiziale: 13/2022**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Rossi**

**Curatori: Dott.ssa Paola Carpanese - Dott. Roberto Mometto**

**[lg13.2022padova@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg13.2022padova@pecliquidazionigiudiziali.it)**

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA EX ARTT. 216 SS. C.C.I.I.**

**SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**

**Vendita compendio immobiliare**

**ESPERIMENTO N. 1**

\* \* \* \* \*

I Curatori della procedura suindicata, Dott. Roberto Mometto e Dott.ssa Paola Carpanese, con studio rispettivamente in Padova (PD), via Cardinale Callegari n. 50, tel. 0498873964, fax 049704389, e-mail [studio@mometto.it](mailto:studio@mometto.it) e in Padova (PD), via Aristide Gabelli n. 26, tel. 0498753504, fax 0498754074, e-mail [studio@carpanese.eu](mailto:studio@carpanese.eu)

**PONGONO IN VENDITA**

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 216 ss. C.C.I.I., i beni immobili di proprietà della procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Davide Ravarotto e depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sotto indicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del Curatore Roberto Mometto in Padova (PD), via Cardinale Callegari n. 50, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

---

### LOTTO 1

---

**Diritto venduto:** intera proprietà.

**Ubicazione:** Comune di Cassina de' Pecchi (MI), località Camporicco, via Don Ambrogio Verderio nn. 29/31.

**Descrizione:** ampia area produttiva dismessa denominata ex "Mabater", avente tre sovrastanti fatiscanti fabbricati da demolire, una superficie catastale di mq 15.000, attualmente ricadente in Ambiti Prevalentemente Residenziali e convenzionata per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione avente una cubatura massima realizzabile pari a mc. 17.265,84.

**Identificazione catastale:**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati**, Comune di Cassina de' Pecchi (MI), Fg. 9:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
90	1	via Don Ambrogio Verderio n. 25 P. T				B.C.N.C.	
90	2	via Don Ambrogio Verderio n. 25 P. S1-T	D/8				Euro 35.890,00
90	3	via Don Ambrogio Verderio n. 25 P. S1-1	A/3	4	6,5 vani	95 m <sup>2</sup>	Euro: 469,98
90	4	via Don Ambrogio Verderio n. 25 P. S1-1	A/3	4	6,5 vani	95 m <sup>2</sup>	Euro: 469,98

costituenti il complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni**, Comune di Cassina de' Pecchi (MI), Fg. 9, mapp. 90 di ha 1.50.00, Ente Urbano.

**Confini:** dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 203 – 204 –205 – 206 – 1006 – 228 – 229 – 587 – 231 – 622 – 97 – 52 – 453 – 394 – 393 –392 – 391 – 584 – 582 – 388 – 54, stesso Comune e Foglio, via Don Ambrogio Verderio

**Notizie ex 173 quater disp.att. c.p.c.:** i beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, liberi da gravami che saranno cancellati a cura ed a carico della procedura ai sensi dell'art. 217, n. 2 CCII, con le precisazioni esposte nell'elaborato datato 7.12.2023 del perito della procedura arch. Davide Ravarotto.

In particolare a norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, il perito delle procedura arch.

Davide Ravarotto ha rilevato:

- che l'impianto originario dei fabbricati risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che per la costruzione del deposito con giustapposta tettoia (corrispondente al piccolo magazzino posto ad ovest del capannone settentrionale) veniva in seguito rilasciato Nulla osta per Esecuzione Lavori Edili n. 162, prot. 5057 del 06.11.1973;
- che per le modifiche apportate all'interno della palazzina ad uso uffici veniva poi presentata comunicazione prot. 9269 del 04.08.1986.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato in merito:

- a modeste variazioni distributive interne;
- alla tettoia realizzata sul lato est in adiacenza al capannone settentrionale priva di titolo legittimante;
- all'istallazione del distributore di carburanti e della relativa cisterna interrata;

non è stata riscontrata la presenza di alcun titolo legittimante e sono quindi da ritenersi abusivi.

Con riferimento alle predette difformità:

- le variazioni interne potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando della rispettiva oblazione. Per tale incombenza si quantifica un costo

forfettario comprensivo di € 5.000,00 circa comprensivo di spese tecniche (ad esclusione del rilievo metrico e della relativa restituzione grafica su supporto digitale);

- per la tettoia ed il distributore di carburanti con relativa cisterna interrata, si considera maggiormente conveniente valutarne la demolizione, per la quale si quantifica una spesa di ulteriori € 5.000,00 circa.

### **Indagini ambientali**

Il compendio immobiliare oltre allo stato di degrado avanzato dei fabbricati, la cui copertura è in più parti costituita con manto in eternit, presenta un'area cortilizia dissestata ove, alla vegetazione spontanea oramai invasiva, si associano anche dei cumuli di rifiuti misti di varia tipologia, accatastati alla rinfusa. È altresì presente almeno un serbatoio interrato collegato al distributore di carburante posto al centro del cortile.

Con riferimento ai rifiuti depositati sull'area, si rappresenta che l'Amministrazione Comunale di Cassina de' Pecchi ha emesso apposita *Ordinanza Sindacale n. 64 del 04 agosto 2021*, alla quale è seguita un'indagine preliminare volta ad accertare i requisiti di qualità ambientale del primo sottosuolo, esclusivamente in alcune postazioni ubicate sui piazzali scoperti, non occupati dai cumuli di rifiuti vari presenti sul sito. All'esito delle analisi eseguite nel maggio del 2022 è stata redatta una Relazione di indagine ambientale preliminare del giugno 2022 dalla società preposta Lithos S.r.L., messa a disposizione della curatela. Nella stessa si evidenzia come la maggior parte del piazzale sia costituita da una pavimentazione in asfalto, localmente ammalorata e con tracce di possibili sversamenti di olio/carburante, oltre ad essere presenti numerosi chiusini e caditoie ascrivibili al sistema di raccolta e smaltimento delle acque e/o a servizi a rete. Il sito indagato pertanto è da ritenersi, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili e con riferimento ai parametri ricercati, "*potenzialmente contaminato*" e caratterizzato dalla presenza di una fonte di contaminazione, quale è il materiale di riporto analizzato. L'indagine ha evidenziato, al di sotto della pavimentazione esistente, la presenza di "*passività ambientali*" a carico del sito. Si rappresenta che non è stata tuttavia svolta alcuna indagine approfondita in merito alla possibile

presenza di sostanze nocive ed inquinanti nel sottosuolo, dovuta sia all'eventuale perdita di carburante dalla cisterna interrata del distributore, sia ai materiali di varia natura merceologica, collocati in punti anche di difficile definizione all'interno dell'area degradata e per la cui individuazione si renderebbero necessarie indagini specifiche, maggiormente approfondite ed invasive.

E' a carico di colui che si renderà aggiudicatario del lotto la bonifica dell'area degradata e imbrattata da vari cumuli di rifiuti, nonché lo smaltimento di alcune parti della copertura dei fabbricati e delle tettoie realizzate in eternit.

Per le predette attività è stato previsto un costo di demolizione e smaltimento materiale di € 250.000,00 e un costo di bonifica di € 300.000,00, di cui il perito stimatore ha tenuto conto in sede di valutazione finale del lotto.

**Destinazione urbanistica dell'area:**

l'area, classificata come zona residenziale di trasformazione urbanistica, è oggetto di Piano Attuativo vigente, dotato di Convenzione di Lottizzazione A.T.U.1, adottato con delibera della Giunta Comunale n. 104 del 03.09.2008 del Comune di Cassina de' Pecchi ed approvato con delibera del 29.10.2008 n. 130, inserito negli "*Ambiti prevalentemente residenziali*", utilizzabile ai fini edificatori.

Il complesso immobiliare è interessato dalla CONVENZIONE URBANISTICA a favore del Comune di Cassina de' Pecchi, di cui all'atto n. 48.905 di rep. del 04.08.2009 a rogito del notaio Grazia Barbara Lombardo di Vimodrone, registrato presso l'Ufficio del Registro di Monza II il 05.08.2009 al n. 11602 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 06.08.2009 ai nn. 103388/62444, relativo alla "CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE A.T.U. 1" con cui la proprietà dell'area "*si impegna, per sé medesima ed aventi causa per qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano di lottizzazione A.T.U.1, secondo gli elaborati di progetto e nel pieno rispetto dei patti e delle condizioni definiti dalla presente Convenzione*".

Ai sensi dell'art. 4.2 della predetta CONVENZIONE URBANISTICA, *“la realizzazione degli interventi costruttivi avverrà nel periodo di validità del presente piano di lottizzazione, il quale viene fissato in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di approvazione del piano medesimo”*, ossia dieci anni decorrenti dal 29 ottobre 2008. Il piano di lottizzazione e la relativa convenzione urbanistica hanno beneficiato delle automatiche proroghe triennali di cui all'art. 30, c. 3-bis, d.l. 69/2013 e di cui all'art. 10, c. 3-bis, d.l. 120/2020, con conseguente scadenza dello stesso piano in data 29 ottobre 2024. Il piano di lottizzazione e la relativa convenzione urbanistica hanno inoltre beneficiato dell'ulteriore proroga di cui all'art. 10-septies, d.l. 21/2022; quest'ultima proroga, originariamente biennale, per effetto dell'art. 4-quater, d.l. 181/2023, così come convertito dalla l. 11/2024, è divenuta di trenta mesi.

Pertanto il piano di lottizzazione e la relativa convenzione urbanistica sono automaticamente prorogati fino al 29 aprile 2027.

**Formalità suscettibili di cancellazione:**

Successivamente al deposito della relazione di stima da parte del perito stimatore Arch. Ravarotto parte della formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto, di cui il perito stimatore ha dato conto, sono state cancellate.

Allo stato sul lotto 1 gravano le sole seguenti formalità pregiudizievoli:

**nn. 3562 R.G. e 2449 R.P. del 17.01.2022**

a favore: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – DIPARTIMENTO DELLE FINANZE, con sede a Roma, C.F.:80207790587;

titolo: sequestro preventivo del 28.12.2021 rep. n. 1308/2021 del Tribunale Ordinario di Milano.

beni colpiti (tra gli altri): Comune di Cassina Dè Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9:mapp. 90, subb. 3, 4.

Salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario la predetta formalità verrà cancellata a cura e spese della curatela, atteso che con provvedimento 27 novembre 2024, il Giudice competente del Tribunale di Milano ha accolto l'istanza presentata dalla curatela, disponendo la “revoca” del

sequestro preventivo del compendio di Cassina de' Pecchi, a fronte del futuro sequestro (nei limiti dell'importo di € 285.000,00 – corrispondente al “valore” del sequestro preventivo trascritto su parte del complesso immobiliare) del ricavato della vendita.

Si trascrive di seguito il provvedimento del Tribunale di Milano: "*Merita accoglimento l'istanza subordinata di sostituzione dell'immobile di Cassina de' Pecchi (MI) in sequestro con una somma pari al suo controvalore in denaro (euro 285.000,00), stante la maggiore liquidità del bene. Con efficacia della sostituzione differita all'effettiva disponibilità in capo alla curatela di detta somma una volta avviato il programma liquidatorio, dovendosi intendere il sequestro esteso alle somme ricavate dalla vendita fino alla concorrenza dell'importo di euro 285.000,00, come da istanza (corredata da parere favorevole del PM).*"

**nn. 54499 R.G. e 37805 R.P. del 21.04.2023:**

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione Giudiziale del 30.11.2022, n. 121 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti (tra gli altri): Comune di Cassina de' Pecchi, Catasto Fabbricati, Fg. 9: mapp. 90, sub. 2, cat. D/8; mapp. 90, sub. 3, cat. A/3; mapp. 90, sub. 4, cat. A/3;

diritto: piena proprietà.

**Stato dell'immobile:** libero.

**Prezzo di vendita:** € 2.655.000,00 (duemilioneiseicentocinquantacinquemila/00), come da stima.

Saranno ritenute efficaci anche le offerte di acquisto inferiori al prezzo di vendita nei limiti di cui all'art.216 c.7 CCII.

---

#### LOTTO 4

---

**Diritto venduto:** intera proprietà.

**Ubicazione:** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), via Torino n. 49.

**Descrizione:** fabbricato a destinazione mista residenziale-produttiva sviluppato su due livelli fuori terra contenente due abitazioni al p. primo, ex magazzino di prodotti vegetali dotato di celle frigorifere al p. terra, più scoperto esclusivo circostante nonché, sul lato est, adiacente appezzamento di terreno, avente una superficie catastale di mq 150, costituente di fatto prolungamento del giardino pertinente alla costruzione.

**Identificazione catastale:**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati**, Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 49:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
72	2	Via Torino n. 49 Piano T	C/2	5	421 m <sup>2</sup>	436 m <sup>2</sup>	€ 1.217,60
72	3	via Torino n. 49 Piano S1 - 1	A/3	4	8 vani	164 m <sup>2</sup>	€ 908,96
72	4	via Torino n. 49 Piano S1 - 1	A/3	3	6 vani	130 m <sup>2</sup>	€ 573,27

costituente il fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni**, Comune di Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 49, mapp. 72 di are 13.60, Ente Urbano.

Fa parte del lotto l'appezzamento di terreno censito al:

**Catasto Terreni**, Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 49, mapp. 158 di are 01.50, qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 0,97, R.A. € 0,93.

**Confini dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp.li nn. 113 – 114 - 246 – 239 – 244 – 14 – 8 – 74, stesso Comune e Foglio.

**Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a



disposizione e di quanto riferito al perito stimatore dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che per il lotto in oggetto veniva rilasciata C.E. n. 882 del 10.12.1980 relativa alla “Costruzione di un capannone industriale e recinzione”;
- che in seguito veniva rilasciata C.E. n. 1166 del 03.06.1982 relativa alla “Nuova Costruzione - recinzione” ad uso “capannone con abitazione” e seguenti varianti n. 1680 del 28.12.1984 e n. 2572 del 27.10.1988;
- che veniva poi rilasciata Autorizzazione n. A 186/93 del 24.11.1993 relativa alla recinzione;
- che successivamente veniva rilasciata Autorizzazione a sanatoria n. A 51/94 del 04.05.1994;
- che relativamente alle suddette veniva poi rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità di edifici n. 1933 del 16.05.1994);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato, sono emerse alcune lievi discrepanze distributive interne, per le quali non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da considerarsi abusive.

Le predette discrepanze potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando la relativa oblazione attualmente quantificabile in € 1.000,00 oltre accessori di legge. Per tale incombenza si quantifica una spesa forfettaria di € 5.000,00 circa, complessiva di spese tecniche.

In concomitanza con la regolarizzazione amministrativa innanzi descritta, sarà necessario anche aggiornare quella catastale, per la quale si quantifica in costo di € 3.000,00 circa, oltre accessori.

#### **Destinazione urbanistica dell'area:**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio PGT approvato con D.C.C. n. 85 del 29/10/2010 e pubblicato sul BURL n. 19 del 11.05.2011, integrato con Variante n. 1, approvata con con D.C.C. n. 89 del 19.12.2013, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 07 del 12.02.2014 e Variante n. 2 approvata con con D.C.C. n. 46 del 25.07.2022 e n. 47 del

27.07.2022, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 52 del 28.12.2022. Secondo lo strumento urbanistico vigente le aree sono classificate come segue:

**Foglio 49, mapp. 72-158**

DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

Sensibilità alta

PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4);

PdR - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI DELL'ADEGUAMENTO

Lotto produttivo - a7\_38 - Per minor parte PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 40)

**Foglio 49, mapp. 72**

PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - SERVIZI

Area a servizio della mobilità - Sm\_5 - Servizio esistente - Per minor parte PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15)

PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ – VIABILITÀ

viabilità principale di distribuzione - Esistente - maggior parte PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15).

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

**Formalità suscettibili di cancellazione:**

Successivamente al deposito della relazione di stima da parte del perito stimatore Arch. Ravarotto parte della formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto, di cui il perito stimatore ha dato conto, sono state cancellate.

Allo stato sul lotto 4 gravano le sole seguenti formalità pregiudizievoli:

**nn. 45549 R.G. e 29876 R.P. del 10.04.2019:**

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 02.03.2019 rep. n. 5014/2019 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49: mapp. 72, sub. 2, cat.

C/2; mapp. 72, sub. 3, cat. A/3; mapp. 72, sub. 4, cat. A/3;

diritto: piena proprietà.

**nn. 54499 R.G. e 37805 R.P. del 21.04.2023**

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione Giudiziale del 30.11.2022, n. 121 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti (tra gli altri): Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 49: mapp. 72, sub. 2, cat. A/3; mapp. 72, sub. 3, cat. A/3; mapp. 72, sub. 4, cat. A/3;

diritto: piena proprietà.

Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Terreni, Fg. 49: Mapp. 158 di are 01.50;

diritto: piena proprietà.

**Stato dell'immobile:** libero.

**Prezzo di vendita: € 590.000,00** (cinquecentonovantamila/00), come da stima.

Saranno ritenute efficaci anche le offerte di acquisto inferiori al prezzo di vendita nei limiti di cui all'art.216 c.7 CCII.

---

## LOTTO 5

---

**Diritto venduto:** intera proprietà.

**Ubicazione:** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), via Conte Camillo Benso di Cavour n. 135.

**Descrizione:** villa singola, dotata di ampio scoperto esclusivo circostante e di un retrostante piccolo pollaio.

**Identificazione catastale:**

Unità immobiliare distinta al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 32:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
75	701	via Conte Camillo Benso Di Cavour n. 10 P. T-S1	A/7	6	8 vani	-	€ 1.466,74

costituente il fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), Fg. 32, mapp. 75 di ha 27.20, Ente Urbano.

Fanno parte del lotto inoltre le comproprietà comuni, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

**Confini:**

Dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): tratto cieco e sterrato di via Po; mapp.li nn. 106 – 225 - 321, stesso Comune e Foglio.

**Notizie ex art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.:**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione e di quanto riferito allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare:

- che per il lotto in oggetto veniva rilasciata L.E. n. 6327 del 01.09.1966 relativa a “una casa di abitazione”;
- che in seguito veniva rilasciata L.E. n. 4330 n.o. 754 del 06.05.1968 relativa alla realizzazione della recinzione;
- che veniva poi rilasciata L.E. n. 7736 n.o. 896 del 11.08.1968 relativa alla costruzione di un pollaio;
- che relativamente alle suddette veniva poi rilasciata autorizzazione di abitabilità di edifici n. 708 del 08.03.1969;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato, sono emerse alcune lievi discrepanze distributive interne, per le quali non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da considerarsi abusive.

Le predette difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando la relativa oblazione attualmente quantificabile in € 1.000,00 oltre accessori di legge. Per tale incombenza si quantifica una spesa forfettaria di € 3.000,00 circa, complessiva di spese tecniche.

Inoltre nella planimetria catastale della costruzione non è rappresentata la cantina al p. interrato, si ritiene pertanto che, in concomitanza con la regolarizzazione amministrativa innanzi descritta, sia necessario aggiornare anche la documentazione catastale secondo l'effettivo stato dei luoghi, per la quale si quantifica in costo di € 2.000,00 circa, oltre accessori.

#### **Destinazione urbanistica dell'area:**

Il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio PGT approvato con D.C.C. n. 85 del 29/10/2010 e pubblicato sul BURL n. 19 del 11.05.2011, integrato con Variante n. 1, approvata con D.C.C. n. 89 del 19.12.2013, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 07 del 12.02.2014 e Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 46 del 25.07.2022 e n. 47 del 27.07.2022, avviso di approvazione pubblicato sul BURL n. 52 del 28.12.2022.

Secondo lo strumento urbanistico vigente le aree sono classificate come segue:

#### **AMBITO PAESAGGISTICO DEGLI ORTI DI CERNUSCO**

Ambito paesaggistico degli orti di Cernusco - minor parte

PGT - Disposizioni comuni (Artt: 25, 6)

#### **DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Sensibilità alta

PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.4);

#### **PdR - AMBITI AGRICOLI**

Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1\_20 – minor parte

PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 19)

#### **PdR- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - CAMPI DELL'ADEGUAMENTO**

Villa urbana - a1\_16 - maggior parte

PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 33, 34)

#### **PdR - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Area di tutela dei corridoi ambientali - ac\_5 - minor parte

PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 17).

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

**Formalità suscettibili di cancellazione:**

Successivamente al deposito della relazione di stima da parte del perito stimatore Arch. Ravarotto parte della formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto, di cui il perito stimatore ha dato conto, sono state cancellate.

Allo stato sul lotto 5 gravano le sole seguenti formalità pregiudizievoli:

**nn. 110267 R.G. e 56366 R.P. del 23.07.2004**

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 22.06.2004 rep. n. 1131 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati, Fg. 32: mapp. 75, sub. 701, cat. A/7.

diritto: piena proprietà.

**nn. 54499 R.G. e 37805 R.P. del 21.04.2023**

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione Giudiziale del 30.11.2022, n. 121 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti (tra gli altri): Comune di Cernusco sul Naviglio, Catasto Fabbricati,

Fg. 32: mapp. 75, sub. 701, cat. A/7;

diritto: piena proprietà.

**Stato dell'immobile:** libero.

**Prezzo di vendita: € 720.000,00** (settecentoventimila/00), come da stima.

Saranno ritenute efficaci anche le offerte di acquisto inferiori al prezzo di vendita nei limiti di cui all'art.216 c.7 CCII.

**FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti, che si svolgerà **telematicamente**,

la data del: **20/03/2025**

.....

**alle ore 15:00 per il LOTTO 1**

**alle ore 16:00 per il LOTTO 4**

**alle ore 16:30 per il LOTTO 5**

**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.**

#### **FISSA**

il **rilancio minimo** nella misura di € 20.000,00 (ventimila/00).

#### **DETERMINA**

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la vendita senza incanto:**

- 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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (Gruppo Edicom S.p.a.) e dovrà contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015. 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 del gestore della vendita telematica, con onere, quindi, a carico dell'offerente, di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.
- 2) All'offerta vanno allegati:
  - se il soggetto offerente è persona fisica: copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone), nonché dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del depositante successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato: copia del documento di identità e copia 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 cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, nonché dichiarazione di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e la conseguente perdita della cauzione in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica: copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante, nonché certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura o atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone: copia, anche per immagine, della procura rilasciata al soggetto che effettua l'offerta dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione, **di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto**, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Gruppo Edicom S.p.a.”** c/o Banca Sella S.p.a. avente il seguente **IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770**, specificando nella causale: **“Cauzione**



**L.G. 13/2022 Tribunale di Padova – Numero del lotto**”. L’accredito nel c/c indicato dovrà avvenire **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara**. La predetta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto, salvo il maggior danno. Qualora siano pervenute al Curatore, prima della redazione del bando, offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita competitiva, **sarà ritenuta valida la caparra già versata al Curatore**. In tal caso, in sede di formulazione dell’offerta telematica, si potrà procedere all’inserimento dei dati riguardanti il bonifico effettuato negli appositi campi, entro i termini indicati per l’accredito.

- 3) Per la sottoscrizione e la 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. 32/2015, 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. 68/2005;
  - 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. 32/2015).
- 4) L’offerta e i relativi documenti allegati vanno inviati all’indirizzo PEC 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 determinerà 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 del D.M. n. 32/2015.

### **Disciplina della vendita**

1) 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 sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I.. L'offerente è tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente in via telematica, in base ai criteri indicati successivamente; 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 in via telematica.

2) Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata per la gara. In mancanza di presentazione di offerte valide entro il termine sopra previsto, la procedura competitiva sarà dichiarata deserta. In presenza di un'unica offerta valida, il bene sarà automaticamente aggiudicato al soggetto offerente anche se non presente. In ipotesi di pluralità di offerte valide, dopo l'apertura delle buste il Curatore procederà immediatamente ad indire una gara informale tra gli offerenti sulla base dell'offerta con il prezzo maggiore (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente), con rilancio minimo nella misura stabilita nel presente bando: il bene verrà aggiudicato all'offerente che all'esito della gara 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 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). Le cauzioni versate dai non-aggiudicatari saranno restituite agli stessi. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta dal Curatore sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento. L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto notarile di compravendita *infra* previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

3) La presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita.

4) Il saldo prezzo, pari al valore di aggiudicazione al netto della cauzione introitata dal Curatore, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato entro e non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita e comunque **non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (termine non prorogabile ma soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali), 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 Curatore o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima o contestualmente all'atto notarile di trasferimento.

5) In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà la cauzione versata, la quale sarà incamerata dalla procedura a titolo di penale, salva la possibilità di agire per il risarcimento del maggior danno.

6) Il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo, a ministero del Notaio del distretto di Padova designato dalla procedura. Ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita (onorari notarili, spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, le imposte, gli altri oneri,

diritti e spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento), come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal D.Lgs n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni, saranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente.

7) Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge.

8) Ai sensi dell'art. 217, comma 2, C.C.I.I., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, purché si tratti di formalità suscettibili di cancellazione, una volta stipulato l'atto notarile di trasferimento e riscosso integralmente il prezzo da parte della procedura. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite dalla procedura a proprie spese, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

#### **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, come meglio descritto nelle perizie di stima redatte dall'Arch. Davide Ravarotto, 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 dall'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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per la destinazione urbanistica dei terreni 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 urbanistico - 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 stipula dell'atto notarile.

Il Curatore, in accordo con l'Autorità Giudiziaria, potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. Resta inoltre salva ogni altra facoltà degli Organi della Procedura prevista dall'art. 217 C.C.I.I., in forza del quale: *“Il Giudice Delegato, su istanza del debitore, 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 all'art. 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito”*.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Per 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.

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: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it),  
[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it),  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it), nonché sul Portale delle Vendite  
Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

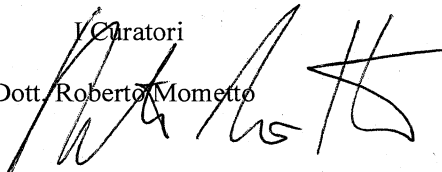
Il presente bando dovrà essere notificato ai sensi dell'art. 216 comma 2 C.C.I.I., a cura del  
Curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sugli immobili tramite  
PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dai Curatori Dott. Roberto Mometto e Dott.ssa Paola  
Carpanese, con studio rispettivamente in Padova (PD), via Cardinale Callegari n. 50, tel.  
0498873964, fax 049704389, e-mail [studio@mometto.it](mailto:studio@mometto.it) e in Padova (PD), via Aristide Gabelli n.  
26, tel. 0498753504, fax 0498754074, e-mail [studio@carpanese.eu](mailto:studio@carpanese.eu).

È possibile richiedere la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente  
all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Padova, 13/01/2025

Curatori  
Dott. Roberto Mometto



Dott.ssa Paola Carpanese

