

TRIBUNALE DI PADOVA

Cancelleria Fallimenti

VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107 L.F.

(FALLIMENTO 142/2019 del 23.10.2019 -est. 55/2023 del 13.03.2023)

Vendita Immobile ad uso civile abitazione con garage

Il Curatore del Fallimento in intestazione, Rag. Doriana Buttarello, con studio in Padova, Piazzale Stazione n. 6, rende noto di aver ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto dell'immobile descritto di seguito e, secondo le disposizioni di cui all'art. 107 L.F.

PONE IN VENDITA

al maggior offerente, ai sensi degli art. 107 L.F. e ss, i beni immobili appresi all'attivo fallimentare, meglio descritti nella perizia redatta dall'Arch. Mauro Bassini, depositata presso la Cancelleria Fallimentare in data 16.04.2024 e disponibile sui siti www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.padova.it e sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>:

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di un appartamento in condominio ai piani 2-3 di 174 mq catastali – orientamento principale est, orientamenti laterali nord e sud, con terrazzo di circa 73 mq e garage al piano terra con adiacente cortile esclusivo di mq catastali 45, il tutto inserito nel complesso immobiliare denominato “condominio Foscolo”, sito in Comune di *Strà (Ve) Via Ugo Foscolo n.7 int. 1 -*

Coordinate Google 45°24'59.5"N 11°59'52.8"E

così catastalmente censito al:

N.C.E.U. del Comune di STRA' (VE) – Catasto fabbricati

Abitazione

Foglio 1 Particella 984 sub 23

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni

Comune di Strà (I965) Ve – Via Ugo Foscolo Piano 2-3

Foglio 1 Particella 984

Rendita 469,98

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani – Dati di superficie 174 mq –

Totale escluse aree scoperte 161 mq.

Garage

Foglio 1 Particella 984 sub 8

Foglio 1 Particella 984 sub 9

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni

Comune di Strà (I965) Ve – Via Ugo Foscolo Piano T

Foglio 1 Particella 984 –

Rendita 94,20

Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 38 mq. – Dati di superficie 45 mq

Appartamento di circa 21 anni che si sviluppa ai piani secondo e sottotetto con garage al piano terra e area esterna esclusiva (sub 9 graffata). Fa parte di una piccola palazzina di 8 unità con relativi garage, collocata in zona residenziale tranquilla, parallela interna a nord di via Venezia (SR11), con prevalenza di piccoli condomini su due-tre piani e residenze uni-bi-familiari: Dista circa 1 km dalla piazza centrale della cittadina.

Finiture interne di pregio: porta di ingresso blindata, pavimenti in legno, serramenti esterni di colore bianco in legno con vetrocamera, alcuni dotati di tenda oscurante integrata; porte interne impiallacciate con finitura in legno, ampia terrazza.

Dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e raffrescamento mediante split posizionati uno per piano.

Sono presenti alcune difformità edilizie, ampiamente descritte nella perizia di stima, cui si rinvia per ogni ulteriore dettaglio sui beni oggetto di vendita.

CONFINI:

- Foglio 1 Particella 984 **Subalterno 23 – appartamento su due piani**

a NORD con vuoto su scoperto condominiale

ad EST con vuoto su corte esclusiva in proprietà e su b.c.n.c.;

a SUD con vuoto su spazio condominiale;

a OVEST con spazio condominiali e altra unità al sub 22.

- Foglio 1 Particella 984 **Subalterno 8 - Subalterno 9 – garage e scoperto a uso esclusivo al piano terra**

a NORD con b.c.n.c.;

ad EST con area di proprietà sub 9;

a SUD con altra Ditta sub 5;

a OVEST con altra Ditta sub 7 e con spazi condominiali

OCCUPAZIONE: L'immobile risulta occupato dal figlio minore e dalla ex-convivente del proprietario in virtù di decreto R.G. 2015/1489 del Tribunale Ordinario di Venezia del 24/06/2016 e provvedimento del 13/07/2016 Numero di repertorio 1489/1 del Tribunale di Venezia. Il valore di stima tiene conto in detrazione del valore dell'usufrutto a favore del figlio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: APE non disponibile – non richiesta nelle procedure di vendita giudiziale.

REGOLARITA' EDILIZIA: sono state riscontrate alcune difformità interne ed esterne descritte in relazione di stima. Si precisa che il valore di stima tiene conto dei costi di adeguamento del fabbricato, nell'ambito dei deprezzamenti applicati per le condizioni attuali del fabbricato.

VALORE DI STIMA: 141.800,00 Euro

L'unità immobiliare viene posta in vendita al miglior offerente al valore di stima sopra indicato.

Cauzione per la partecipazione alla gara 10%;

Rilancio minimo Euro 2.000,00.

Si informa che la Procedura ha già ricevuto offerta pari al prezzo base di stima.

<u>MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA EVENTUALE GARA</u>

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del Curatore fallimentare in Padova (PD), Piazzale Stazione n. 6, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

La partecipazione alla procedura di vendita implica la previa accettazione integrale del presente regolamento di gara.

1) Gli interessati dovranno far **pervenire la propria offerta irrevocabile d'acquisto**, redatta in carta resa legale (con marca da bollo da € 16,00, o nella diversa misura vigente all'atto della presentazione) presso lo studio del sottoscritto Curatore Fallimentare, in Padova (PD), Piazzale Stazione n. 6 **entro le ore 11:00 del giorno 31.03.2025**.

L'offerta e gli allegati dovranno essere depositati in doppia busta chiusa. Sulla prima busta (quella che rimane all'interno) sarà indicata la dicitura: **"Tribunale di Padova – 142/2019 del 23.10.2019 - est. 55/2023 del 13.03.2023 Offerta d'acquisto lotto unico"**, la data e l'ora della convocazione fissata per l'esame delle offerte.

La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il ricevente, previa identificazione del depositante, annoterà: la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di deposito dell'offerta. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste **esterne** saranno aperte dal Curatore **alle ore 12.00 del giorno 31.03.2025** prima dell'inizio delle gare fissate per il giorno.

L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come **"irrevocabile"** e dovrà contenere:

- a) se formulata da persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale fax e p.e.c., e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato, e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) se formulata da persona fisica minorenni, oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà e la menzione degli estremi della autorizzazione del giudice tutelare;
- c) se formulata da impresa commerciale/società o altro ente, oltre la ragione/denominazione sociale dell'ente, la sede legale, eventuale fax e p.e.c., dovrà essere allegata visura del registro delle imprese da cui emerga l'identità dei soggetti legittimati ad agire e i poteri dei medesimi, in alternativa potrà essere allegata una procura ovvero l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare; in ogni caso l'offerta dovrà contenere il codice fiscale dell'offerente, nonché il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;

- d) l'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce (Tribunale di Padova – 142/2019 del 23.10.2019 -est. 55/2023 del 13.03.2023 Offerta d'acquisto lotto unico);
- e) la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto della piena proprietà degli immobili, come sopra identificati e descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- f) la dichiarazione di aver preso attenta visione della perizia di stima e del presente bando, e di accettare integralmente le relative condizioni ivi indicate;
- g) la dichiarazione di avere attentamente esaminato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- h) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, non inferiore al valore di stima;
- i) la sottoscrizione della persona legittimata ad agire.

2) A corredo dell'offerta dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa di cui sopra:

- a) il documento d'identità del/i sottoscrittore/i dell'offerta, nonché dell'eventuale coniuge dell'offerente e/o dell'eventuale persona fisica minorenni per cui l'offerta è formulata;
- b) se l'offerta è formulata per persona fisica minorenni, anche la copia autentica della autorizzazione del giudice tutelare;
- c) se l'offerta è formulata da impresa commerciale o altro ente, anche la visura camerale aggiornata non anteriore a tre mesi e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta;
- d) uno o più assegni circolari intestati al "Tribunale di Padova – 142/2019 del 23.10.2019 -est. 55/2023 del 13.03.2023", di importo complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione dell'offerta medesima. Per il soggetto che ha già consegnato offerta irrevocabile di acquisto sarà sufficiente la descrizione della cauzione già versata alla Procedura.

3) Le offerte saranno ritenute invalide se prive dei contenuti di cui al punto 1, ovvero se carenti anche di uno soltanto degli allegati di cui al punto 2.

4) L'apertura delle buste e conseguente procedura di vendita, avverrà davanti al Curatore Fallimentare, presso il suo studio in Padova (PD), Piazzale Stazione n. 6, alle ore 12:30 del giorno 31.03.2025

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità della offerta. In mancanza di presentazione di ulteriori offerte rispetto a quella già a mani della Procedura si procederà con l'aggiudicazione all'unico originario offerente.

5) nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento il Lotto sarà aggiudicato all'unico offerente, anche se non comparso alla gara. In presenza di più offerte, tutte di uguale importo, in assenza di offerte in aumento, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che ha presentato per primo l'offerta, come risultante dalla data e ora trascritta dal ricevente sulla busta esterna al momento di ricevimento dell'offerta medesima.

In ipotesi di pluralità di offerte valide, dopo l'apertura delle buste il Curatore Fallimentare procederà immediatamente a indire una gara informale tra gli offerenti presenti, e ciò sulla base dell'offerta con il prezzo maggiore e con rilancio minimo di **Euro 2.000,00**.

Il bene verrà aggiudicato all'offerente che all'esito della gara avrà offerto il prezzo maggiore.

Gli assegni circolari consegnati dai non-aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Curatore Fallimentare, 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.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

6) Il **trasferimento del bene** avverrà mediante **atto notarile di compravendita**, che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, a ministero del Notaio del distretto di Padova che l'aggiudicatario dovrà designare, comunicandolo per iscritto al Curatore Fallimentare entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In difetto di tale comunicazione, il Notaio sarà designato dal Curatore medesimo e sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario.

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 dal Fallimento a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

7) 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 nella perizia di stima redatta dal Arch. Mauro Bassini, 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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 dal rogito notarile.

Ritenuto lo stato di fatto degli immobili, gli stessi sono dispensati dalla produzione dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. n. 192 successive modifiche ed integrazioni.

8) Il prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione, dovrà essere pagato entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, e ciò mediante:

- imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dal Curatore Fallimentare a titolo di cauzione;
- assegni circolari e/o bonifico bancario, 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 spese per l'asporto e lo smaltimento di rifiuti liquidi e/o solidi.

9) Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, 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 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 dal Curatore Fallimentare, e a spese della Procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

AVVERTENZE SULLA PROCEDURA COMPETITIVA

10) Il Curatore 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. Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli Organi della Procedura prevista dagli artt. da 107 ss. l. fall. e, in generale, da ogni altra norma di legge. In particolare si avverte: **i)** ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L. F., "il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto", e **ii)** ai sensi dell'art. 108 1° comma, L.F. "il giudice delegato, su istanza del fallito, 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 al quarto comma dell'articolo 107 L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato".

11) Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/03.

12) 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.

13) Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Rag. Doriana Buttarello Tel. 0498736112 – studio@studiobuttarello.it;

La presentazione dell'offerta di acquisto comporta la dichiarazione di presa visione delle perizie di stima relative agli immobili oggetto della vendita, nonché l'accettazione delle condizioni previste dal presente regolamento.

14) L'ordinanza di vendita unitamente a copia della perizia di stima e relativi allegati sarà inserita a cura del curatore e in termine non inferiore a 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte, sui seguenti

siti Internet: www.tribunale.padova.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it ; www.publicomonline.it e www.portaleaste.com. Si fa presente che è possibile accedere ai siti sopra indicati anche attraverso un link collocato sul sito www.tribunale.padova.it. Nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche” istituito dal Ministero della Giustizia al seguente indirizzo: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/>;

15) Un avviso contenente l’informazione del presente bando, sarà pubblicato, in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per l’esame delle offerte, a cura del curatore sulla rivista *free press* “**Newspaper Aste- Tribunale di Padova**”.

16) La presente ordinanza verrà notificata dal Curatore a mezzo PEC a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull’immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

17) Si informa che, a norma dell’art. 560, co. 5 c.p.c., a partire dal 10.04.2018, le richieste di visita degli immobili dovranno essere effettuate esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

18) Si precisa che trattasi di vendita da soggetto privato soggetta a imposta di registro nelle misure di legge.

Padova,

Il Curatore

Rag. Doriana Buttarello

