



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

FALLIMENTO N. 76/2022

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 107 ss L.F.

Vendita immobile

Giudice Delegato: dott.ssa Paola ROSSI

Curatore : dott. Monica Maragotto

* * *

La sottoscritta dott. Monica Maragotto, Curatore del Fallimento n. 76/2022, con studio in Padova – Via Sorio n. 47 – Tel. 049.723775, e-mail m.maragotto@studiomaragotto.it , p.e.c. f76.2022padova@pecfallimenti.it

PONE IN VENDITA

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. L. F., i beni immobili di proprietà della Società qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Sergio FONTOLAN depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sotto indicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del Curatore in Padova - Via Sorio n. 47, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale per uso commerciale ubicato in Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD) con accesso dalla VIA ROMA.

Il **terreno condominiale** (Foglio 5 – Particella 82 ente urbano superficie 2.277 mq) presenta i seguenti **Confini**: a Nord – mappale 720; ad Est – Via Roma; a Sud – mappale 190; a Ovest – mappali 669, 655,671.

LOTTO A

Diritto venduto: intera proprietà.

Ubicazione: VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO – VIA ROMA N. 19

Descrizione: NEGOZIO al piano terra: si compone di una superficie espositiva di circa mq 205 fronte strada con vetrate, di una superficie per ripostigli retrostanti di circa mq 35 e di un'area per magazzino in continuità espositiva di circa mq 136.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO Foglio 5

Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
82	12	C/1	2	372 mq	5.283,35

Notizie ex 173 quater disp.att. c.p.c.: Si rimanda alla perizia di stima, da intendersi qui integralmente richiamata. **Stato dell'immobile:** LIBERO

Prezzo di vendita: Euro 160.000,00 (Centosessantamila/00);

sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite dell'80% del prezzo base (offerta minima pari ad Euro 128.000,00).

Rilancio Minimo : Euro 3.000,00

FISSA

per l'apertura delle buste e per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno

20 MARZO 2025 alle ore 11:00

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

- 1) le offerte irrevocabili di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate

entro le ore 10:00 del 20 MARZO 2025

presso lo studio del Curatore dott. Monica Maragotto, sito in Padova - Via Sorio n. 47.

L'offerta deve essere depositata in **doppia busta chiusa**: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Curatore, la data, l'eventuale numero del lotto e l'ora fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il delegato ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

- 2) l'offerta, a pena di inefficacia, dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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.

- Se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore e allegato il provvedimento autorizzativo del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale risultino i poteri dell'offerente (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura notarile o atto di nomina che attesti i poteri dell'offerente;
 - i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare in conformità all'articolo 579 III c. c.p.c.; se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dichiarazione 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;
 - 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 aggiudicato.
 - **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero del Fallimento 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;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita;
- 3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a " Fallimento n. 76/2022 -Tribunale di Padova"** , per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.
- 4) 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. 108 L.F. 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

dell'offerta. In presenza di un'unica offerta valida, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 5); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta ricevuta. La presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita.

Qualora siano pervenute al Curatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da caparra cauzionale, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita, potrà essere ritenuta valida la caparra già versata al Curatore, fermo restando l'obbligo di presentare, ai fini della partecipazione alla gara, offerta di acquisto in conformità al presente bando. In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente bando, dovrà essere allegata copia dell'assegno, oppure del bonifico, già trasmesso al Curatore;

- 5) le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta valida, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta: sarà individuato quale migliore offerente chi offra la somma più elevata. In caso di pluralità di offerte, qualora 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 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).

Gli assegni circolari consegnati dai non-aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e resi disponibili per il ritiro agli assenti. Gli assegni circolari consegnati dal migliore offerente saranno versati sul conto corrente della Procedura.

L'aggiudicazione comporta l'obbligo per l'aggiudicatario di integrare la cauzione già prestata sino al raggiungimento del 10% del prezzo di aggiudicazione (qualora superiore al prezzo offerto) entro e non oltre 10 giorni dalla data di aggiudicazione.

Colui che sia individuato quale migliore offerente ha l'obbligo di stipulare l'atto notarile di compravendita infra previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

- 6) Il **saldo prezzo**, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto della cauzione introitata dal Curatore, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita **e comunque non oltre 120 giorni dalla data della**

gara (termine NON soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e NON prorogabile). L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti al trasferimento sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Curatore o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima o contestualmente all'atto notarile di trasferimento. Si informa che il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita in conformità a quanto previsto dall'articolo 585 III comma c.p.c.

- 7) in caso di inadempimento, la cauzione versata sarà incamerata dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- 8) **l'atto di cessione** andrà stipulato entro 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di Notaio del distretto di Padova individuato dal Curatore e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente;
- 9) **Il Curatore non si avvarrà del potere di sospensione della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., qualora gli venga formulata un'offerta migliorativa.**
- 10) Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, l.fall., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, 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 a cura ed a carico della Procedura, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.
- 11) 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, 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'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 notifica del decreto di trasferimento.

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 viene pubblicato in conformità al protocollo in uso presso lo stesso Tribunale sui seguenti siti internet: www.tribunale.padova.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> .

Ai sensi dell'art. 107 L.F. il presente bando dovrà essere notificato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile, a cura del Curatore tramite PEC.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore dott. Monica Maragotto con studio in Padova – Via Sorio n. 47 (tel. 049/723775, e-mail m.maragotto@studiomaragotto.it).