



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex artt. 107 e ss L.F. CON MODALITA' SINCRONA PURA

Vendita compendio immobiliare

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Cantelli

Procedura: Fallimento 69/2022 Fallimento Market Nalin srl

Curatore: Dott. Alessandro Bisin

* * *

Il sottoscritto dott. Alessandro Bisin Curatore della procedura n. 26/2022

Visti gli articoli 107/l e seguenti l.f.;

vista l'autorizzazione del G.D. Dott. Vincenzo Cantelli;

PONE IN VENDITA

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. l.f., i beni immobili di proprietà della procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima del geometra Fausto Stopazzolo 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 procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Diritto venduto: intera proprietà 100%.

Ubicazione: Città Conselve (PD) San Valentino 18

Descrizione: Unità abitativa posta al piano primo e secondo all'interno di un complesso immobiliare composto da n. undici unità residenziali completi di locali accessori ad uso garage e da tre unità ad uso negozi e uffici.

L'unità si compone da un ampio ingresso-soggiorno con cucina abitabile dotati di poggiali, bagno (*cieco*) con anti-bagno e vano scala per accedere al piano superiore; piano secondo mansardato, composto da disimpegno, letto con guardaroba, bagno, due vani ripostiglio (*hm 2,00*) dotati di poggiali, utilizzati come letto singolo.

Il tutto è stato realizzato secondo i criteri comunemente riferibili all'edilizia civile residenziale corrente: opere di fondazione e strutture in elevazione in c.a., solai piani in latero-cemento, solette, cordoli ed aggetti in cemento armato, copertura inclinata in struttura lignea, murature in elevazione con cappotto isolante esterno, tamponamento e divisori in blocchi di laterizio, intonacatura interna ed esterna, bancali e soglie in marmo. Le opere interne di finitura e le dotazioni impiantistiche sono realizzate secondo tipologie tecniche correnti di ottima finitura: pavimenti in piastrelle di gres

porcellanato (*zona giorno*) e parquet di legno (*zona notte*), scala di accesso al piano secondo rivestite in legno, portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato con aperture a spingere e a scomparsa, serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di zanzariere, oscuri in legno nella parte esterna, rivestimenti a parete in ceramica (*bagni e zona cottura*), intonaco civile tinteggiato (*restanti locali*). Impianto elettrico con conduttori correnti entro tubazioni sintetiche sotto traccia, componentistica, frutti e interruttori; impianto idrico-sanitario con reti di adduzione e scarico sottotraccia, sanitari con miscelatori e piatto doccia in vetrochina bianco; impianto termico ad uso riscaldamento e produzione acqua sanitaria, a fluido caldo, con generatore di calore a gas-metano di tipo murale, ubicato su nicchia in muratura esterna, radiatori in alluminio; impianto di climatizzazione con split a parete.

Al sopralluogo l'alloggio è risultato libero, non abitato, in ottime condizioni statiche-manutentive.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune di Cartura **foglio 16 particella 2522 sub 25**, cat A/2 cl 3 vani 9 s.c.t. mq 181 rc euro 1.022,58

Derivante da: variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

foglio 16 particella 2522 sub 13, cat C/6 cl 3 mq 14 s.c.t. mq 15 rc euro 29,64

Derivante da: variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Stato dell'immobile: libero

Prezzo di vendita: € 113.000,00 (centotredicimila/00);

sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base offerta minima pari ad € 85.000,00 (ottantacinquemila/00).

Rilancio minimo: € 2.000,00

LOTTO 2

Diritto venduto: intera proprietà 100%.

Ubicazione: Città Cartura (PD) Via Padova 144

Descrizione: Unità artigianale di servizio, destinata a centro estetico posta al piano terra, in aderenza ad altra unità, con area scoperta di uso comune ad uso parcheggio. composta da un ingresso-reception, tre cabine per trattamenti estetici, doppio servizio (*uno cieco*).

Il tutto è stato realizzato secondo i criteri comunemente riferibili all'edilizia civile corrente: opere di fondazione e strutture in elevazione in c.a., solai piani in latero-cemento, solette, cordoli ed aggetti in cemento armato, murature in elevazione prive di isolante esterno, tamponamento e divisori in pareti di cartongesso, intonacatura interna ed esterna, bancali e soglie in marmo. Le opere interne di finitura e le dotazioni impiantistiche sono realizzate secondo tipologie tecniche correnti di discreta finitura: pavimenti in piastrelle di ceramica monocotta, serramenti in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato con aperture a spingere, rivestimenti a parete in ceramica (*bagni*), intonaco civile tinteggiato (*restanti locali*). Impianto elettrico con conduttori correnti entro tubazioni sintetiche sotto traccia, componentistica, frutti e interruttori; impianto idrico-sanitario con reti di adduzione e scarico sottotraccia, sanitari con miscelatori e piatto doccia in vetrochina bianco; impianto termico ad uso riscaldamento e produzione acqua sanitaria; impianto di climatizzazione inverter per riscaldamento e refrigerazione.

Stato dell'immobile: Al sopralluogo l'alloggio è risultato occupato, con regolare contratto di affitto, con scadenza 1.04.2029, registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 887 serie 3T.

Si riscontra lo stesso non è conforme con la documentazione catastale depositata agli atti all'Agenzia delle Entrate di Padova, in quanto sono presenti alcune difformità forometriche nella parete Nord. Tale regolarizzazione prevede un costo di euro 1.000,00 (mille/00) iva esclusa, per spese e competenze professionali.

Identificazione catastale:

Foglio 11 particella 437 sub 10, categoria C/3 cl 2 mq 43, s.c.t. mq 53 rc euro 79,95

Derivante da: variazione del 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Prezzo di vendita: € 54.000,00 (cinquantaquattro/00);

sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base offerta minima pari ad € 41.000,00 (quarantunomila/00).

Rilancio minimo: € 1.000,00

LOTTO 3

Diritto venduto: 1/2 di piena proprietà

Ubicazione: Città Cartura (PD) Via Gazzo

Descrizione: trattasi di un appezzamento di terreno edificabile, posto in zona residenziale semicentrale all'interno di lottizzazione, a ridosso della strada comunale via Caduti del Lavoro in località Cagnole Trevisana.

Identificazione catastale:

foglio 6 particella 49, sem arb cl 2 mq 778, rd euro 6,23 ra euro 3,82

Derivante da: frazionamento del 24.07.2002 – pratica 210283

foglio 6 particella 687, sem arb cl 2 mq 4.980, rd euro 32,46 ra euro 24,43

Derivante da: frazionamento del 24.07.2002 – pratica 210283

Prezzo di vendita: € 33.000,00 (trentatremila/00);

sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base offerta minima pari ad € 25.000,00 (venticinquemila/00).

Rilancio minimo: € 500,00

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **10 aprile 2025**

LOTTO	ORE	GIORNO
LOTTO 1	15:00	10.04.2025
LOTTO 2	15:30	10.04.2025
LOTTO 3	16:00	10.04.2025

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE TELEMATICHE:

- 1) L'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.spazioaste.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro le ore 12.00 del 9 aprile 2025.

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.

È 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 giorni, 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 (10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Fall. Market Nalin srl" alle coordinate bancarie IBAN IT 27 L 08327 62640 000000600602, causale: "**Cauzione procedura 69/2022 vendita lotto n. ***"
(* Indicare il numero del lotto) .

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).

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. 108 l.f.;
- 2) ciascun offerente sarà tenuto a collegarsi telematicamente nella data e nell'ora anzidetti anche per partecipare alla eventuale gara; il mancato collegamento non escluderà la validità ed efficacia dell'offerta ed in caso di unica offerta valida ed efficace l'offerente non collegato verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto.

La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, www.spazioaste.it, secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015;

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.

Qualora siano pervenute al Curatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita, sarà ritenuto valido il deposito cauzionale già versato al Curatore se raggiunga la soglia del 10% del prezzo offerto, fermo restando l'obbligo di depositare, ai fini della partecipazione all'esperimento di vendita, offerta di acquisto in conformità al presente bando.

In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente bando, dovrà essere allegata copia del bonifico già trasmesso al Curatore.

- 3) Le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte con gli offerenti collegati. 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 collegato: 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 accompagni 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).

Le somme consegnate da chi non risulti migliore offerente saranno restituite mediante bonifico bancario.

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, 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 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 30 (trenta) 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. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di stipulare il contratto di compravendita, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e ogni somma già versata a titolo di cauzione, sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla

procedura a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

7) il Curatore non si avvarrà del potere di sospensione della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 IV co. l.f. anche qualora fosse formulata un'offerta migliorativa.

8) La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della perizia di stima e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

9) Ai sensi dell'art. 108 II co. l.f., 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 e spese dell'aggiudicatario.

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

11) La presente vendita non è soggetta ad iva. Gli oneri fiscali della vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

12) I costi per sanare gli abusi e per le demolizioni di ciò che non è sanabile sono stati portati a deconto del valore di stima. Tutti gli oneri, adempimenti amministrativi, e gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi sono posti a carico dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del fallimento. Salvo diverso avviso del Curatore, l'acquirente diventa proprietario anche di tutti gli eventuali beni mobili presenti al momento della consegna.

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: www.tribunale.padova.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e sul sito www.idealista.it e www.immobiliare.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. 107 L.F. a cura del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Dott. Alessandro Bisin, Via Bindola 17 (tel. 042985455 - fax 0429844240, e-mail studio.bisinal@gmail.com).

Padova, 11/02/2025

Il Curatore
Dott. Alessandro Bisin