



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

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

Vendita compendio immobiliare

I - Esperimento

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Liquidazione Controllata: n. 37/2024, n. 38/2024 e n. 39/2024

Liquidatore: Dott. Roberto Franzon

* * *

Il sottoscritto Dott. Roberto Franzon Liquidatore della Liquidazione Controllata n. 37/2024, n. 38/2024 e n. 39/2024, con studio in Padova, Gall. Berchet n. 4

visti gli articoli 216 e seguenti CCII

vista l'autorizzazione del G.D. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni del 19 febbraio 2025

PONE IN VENDITA

Al miglior offerente, ai sensi dell'art. 216 CCII, i beni immobili di proprietà delle Liquidazioni Controllate qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'Ing. Pierluigi Cristaldi depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, alle condizioni sotto indicate.

* * *

LOTTO 1

Descrizione: piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Padova, Via San Giovanni di Verdara n. 13, facente parte, unitamente all'unità al piano terra, di tipico palazzetto in centro storico: appartamento al piano primo e secondo con ingresso indipendente.

Ubicazione: Comune di Padova, Via San Giovanni di Verdara n. 13

Individuazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Fg. 86, part. 552, sub. 5, Via San Giovanni di Verdara n. 13, piano T-1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, cons. vani 7,5, sup. cat. Totale 201 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq, R.C. Euro 1.200,76;

con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. in particolare dell'area di sedime dell'edificio descritta in C.T. Fg. 86, part. 552 di are 4.00 E.U.

Confini: a nord part. 270, ad est Via San Giovanni di Verdara, a sud part. 429 e ad ovest part. 269.

Regolarità edilizia e catastale: si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Pierluigi Cristaldi

Occupazione: occupato con titolo non opponibile

Prezzo base d'asta: Euro 439.000,00.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta

minima pari ad Euro 329.250,00).

Rilanci minimi: Euro 4.000,00 (quattromila/00)

LOTTO 2

Descrizione: piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale sita in Padova, Via San Giovanni di Verdara n. 13, facente parte, unitamente all'unità al piano primo, di tipico palazzetto in centro storico e precisamente: ristorante al piano terra, cantina al piano interrato oltre a giardino.

Ubicazione: Comune di Padova, Via San Giovanni di Verdara n. 13

Individuazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Padova, Fg. 86

part. 552, sub. 8, Via San Giovanni di Verdara n. 13, piano S1-T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 1, sup. cat. Totale 140 mq, consistenza mq 136, R.C. Euro 1.236,19;

part. 552, sub. 9, Via San Giovanni di Verdara n. 13, piano T, z.c. 1, cat. C/2, cl. 9, sup. cat. Totale 18 mq, consistenza mq 15, R.C. Euro 107,68;

part. 552, sub. 7, Via San Giovanni di Verdara n. 13, piano T, b.c.n.c. (cortile) ai sub 8 e 9 con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. in particolare dell'area di sedime dell'edificio descritta in C.T. Fg. 86, part. 552 di are 4.00 E.U.

Confini: a nord part. 270, ad est Via San Giovanni di Verdara, a sud part. 429 e ad ovest part. 269.

Si segnala la seguente formalità non cancellabile con il trasferimento eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9.11.2015 ai nn. 34461/22721, relativa a contratto di locazione ultranovennale alla procedura per canone non congruo

Regolarità edilizia e catastale: si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Pierluigi Cristaldi

Occupazione: occupato con titolo non opponibile. Si segnala la seguente formalità non cancellabile con il trasferimento eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Padova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9.11.2015 ai nn. 34461/22721, relativa a contratto di locazione ultranovennale alla procedura per canone non congruo.

Prezzo base d'asta: Euro 624.000,00.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad Euro 468.000,00).

Rilanci minimi: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del 4 aprile 2025 ai seguenti orari

LOTTO	ORE
LOTTO 1	14:30
LOTTO 2	15:15

che si svolgerà telematicamente.

L'offerta telematica s'intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n. 32/2015 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;

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, EDICOM FINANCE s.r.l., www.garavirtuale.it, e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15.

2) all'offerta vanno allegati:

a) documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);

b) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

h) la documentazione attestante il versamento della cauzione, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto intestato a "GRUPPO EDICOM s.p.a." avente IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770 specificando nella causale: Tribunale di Padova – LC 37-38-39/2024 Lotto

3) per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*, oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *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 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 D.P.R. 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 D.M. n. 32 del 2015);

4) l'offerta e 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 determini 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 DM 32/15.

L'offerta presentata è irrevocabile ma non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 CCII.

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 al successivo paragrafo; 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.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere 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 maggiore 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).

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.

Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto del deposito cauzionale introitato dal curatore/liquidatore giudiziale, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato non oltre 120 giorni dalla data della gara o nel minor termine indicato nell'offerta (termine soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile).

L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti al trasferimento sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Curatore/liquidatore giudiziale o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima dell'atto notarile di trasferimento. Il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in caso di inadempimento, il deposito cauzionale versato sarà incamerato dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno; l'atto di cessione andrà stipulato entro 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di Notaio del distretto di Padova individuato dalla procedura e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente;

Ai sensi dell'art. 217, Il co. CCII, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, una volta riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura e stipulato l'atto notarile di trasferimento. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a cura ed a carico della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

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

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'acquirente potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti

domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile.

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente bando è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova e pubblicato sui seguenti siti internet: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteannunci.it", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publiconline.it", "fallcoaste.it", nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> .

Il presente avviso dovrà essere notificato ai sensi dell'art. 216 CCII a cura del Curatore/Liquidatore giudiziale a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC.

Maggiori chiarimenti ed informazioni e l'esame della perizia potranno essere assunte presso lo Studio del Liquidatore sito in Padova, Galleria Berchet n. 4, tel 049/8754992, e-mail franzon@saccomanieassociati.it.

Padova, 24 febbraio '25

Il Liquidatore

Dott. Roberto Franzon

