

# TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

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

CON MODALITA' TELEMATICA

Vendita compendio immobiliare

SECONDO ESPERIMENTO

\* \* \*

Procedura: FALLIMENTO RELAX S.R.L. IN LIQUIDAZIONE N. 33/2022 DEL 09.05.2022

Giudice Delegato: DOTT. GIOVANNI G. AMENDUNI

Curatore: DOTT. PAOLO PAROLIN

\* \* \*

Il sottoscritto **Dott. Paolo Parolin** con studio in Padova (PD) Via Chiesanuova n. 242 – mail [procedure@tudioparolin.com](mailto:procedure@tudioparolin.com), Curatore della procedura di Fallimento n. 33/22;

visti gli articoli 107/I e ss Legge Fallimentare;

visto il provvedimento del G.D. del 16.11.2022;

## RENDE NOTO CHE SONO STATI POSTI 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 aggiornata dal Ing. *Marco Reffo* depositata in data 23.01.2023 presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova nonché il successivo aggiornamento del 23.02.2024 quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sottoindicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avverrà secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

### LOTTO UNICO

Ubicazione: Padova, via Venezia 90;

Diritto di venduto: intera proprietà;

Bene: n. 3 posti auto coperti;

Descrizione: n. 3 posti auto coperti situati al piano primo sotto strada dell'immobile a destinazione commerciale denominato *Epicentro*, a Padova in via Venezia 90 rispettivamente di mq. 12, mq 12 e mq 16;

Identificazione catastale: Catasto fabbricati - N.C.E.U. Comune di Padova fg. 94 mapp. 616:

✓ sub. 106, z.c. 2, cat. C/6, cl. 5, cons. mq. 12, rend. € 39,66;

✓ sub. 107, z.c. 2, cat. C/6, cl. 5, cons. mq. 12, rend. € 39,66;

✓ sub. 108, z.c. 2, cat. C/6, cl. 5, cons. mq. 16, rend. € 52,89;

Le unità partecipano alla comproprietà sulle parti comuni ai sensi degli art. 1117 e segg. del C.C. come da perizia.

Confini: Dell'intero complesso immobiliare (Fg. 94, mapp. 616) a Nord con via Venezia, a Sud con mapp. 620, a Est con mapp. 617, a Ovest con, mapp. 337

e 450 del Fg. 93. Del posto auto coperto (Fg. 94, mapp 616, sub. 106) subb. 2, 105, 107. Del posto auto coperto (Fg. 94, mapp 616, sub. 107) subb. 2, 106, 108. Del posto auto coperto (Fg. 94, mapp 616, sub. 108) subb. 2, 107.

**Stato dell'immobile:** libero.  
**Corrisp. urbanistico-edilizia:** non risultano difformità.  
**Prezzo Base d'asta:** Euro 6.400,00.= (seimilaquattrocento/00);  
**Offerta minima** Euro 4.800,00.= (quattromilaottocento/00);  
**Regime del trasferimento:** I.V.A.

**Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Ing. Marco Reffo depositata in data 23.01.2023 presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova nonché il successivo aggiornamento del 23.02.2024 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.**

\* \* \*

### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **IL GIORNO**

<i>LOTTO</i>	<i>Data e Ora</i>
--------------	-------------------

**LOTTO UNICO**

**Data 27.07.2026 ore 17.30**

### **FISSA**

**Rilancio minimo Euro 1.000,00.=**

\* \* \*

### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle **OFFERTE TELEMATICHE** ai sensi degli artt. 12 e ss del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015:

- 1) Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita esclusivamente in via telematica (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 precedente a quello fissato per l'esame delle offerte).
- 2) L'offerta telematica va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia con apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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 12.00 del giorno ferialo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non

completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'Avvocato è necessario anche in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.

- 3) **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 a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico. Ciascun concorrente, **per essere ammesso alla vendita telematica, deve infatti comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione** provvisoria a garanzia dell'offerta **per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario (con causale **“versamento cauzione Fall. n. 33/2022”**) eseguito sul conto corrente della procedura, intestato a **“Fall. n. 33/2022 – Dott. Paolo Parolin Tribunale di Padova”, alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT75H0306962898100000590021.**

- 4) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente **almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto accredito sul conto.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

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, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e alla stessa dovranno essere allegati codice fiscale e documento di identità (anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta);
- 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 allegate 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/certificato 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;
- se l’offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all’offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, procura degli altri offerenti all’offerente che ha sottoscritto digitalmente l’offerta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata che indichi che l’offerente ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

In relazione al c.d. “spettatore” di cui al disposto dell’art. 20 D.M. 32/2015, laddove il primo comma prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*” dispone che il curatore autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari.

#### 5) 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 all’offerta minima indicata nel presente bando a pena di esclusione, il termine di versamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- l’espressa dichiarazione (da allegare) 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** effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a “**Fall. n. 33/2022 Tribunale di Padova**” alle coordinate bancarie **IBAN IT75H0306962898100000590021**, causale: **Cauzione “Fallimento n. 33/2022 – LOTTO UNICO”**.

#### 6) Sottoscrizione e trasmissione dell’offerta telematica

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l’offerta può essere **a) “FIRMATA DIGITALMENTE”**: sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata **b) “CONFERMATA”**: 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).

#### **7) Dove inviare l'offerta telematica**

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica e dei relativi documenti allegati che dovranno essere 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 pari a euro 16,00 con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), pagamento che dovrà essere effettuato a parte, in quanto non soggetto a restituzione, 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) La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- 3) Le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza telematica degli offerenti. Ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi telematicamente, all'orario anzidetto anche per partecipare alla eventuale gara telematica; la mancata presentazione non escluderà la validità ed efficacia dell'offerta.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame telematico delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-mail).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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 con modalità sincrona telematica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, che potrà eventualmente anche essere stata depositata da offerente non comparso: sarà individuato quale migliore offerente chi offra la somma più elevata.

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 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).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che vi siano stati rilanci. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

I depositi cauzionali versati dagli offerenti telematici saranno restituiti mediante bonifico.

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 perentorio, 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 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 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di Notaio 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.
- 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) 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 ed a carico della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

- 9) 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 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.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [procedure@studioparolin.com](mailto:procedure@studioparolin.com), oppure contattare il numero 0498974541.

\* \* \*

**È possibile prenotare la visita degli immobili** posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)).

**Padova, 23 aprile 2026**

Il Curatore Fallimentare  
(Dott. Paolo Parolin)  
*Firmato digitalmente*