

TRIBUNALE DI PADOVA
- Sezione Fallimentare -
FALLIMENTO n. 199/2014

Giudice Delegato: Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI
Curatore: Dott. GIANFRANCO PERACIN

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
mediante procedura competitiva

Il Curatore Dott. GIANFRANCO PERACIN, con Studio in Padova, Via Porciglia n. 14, telefono 049.8237311, PEC *F199.2014padova@pecfallimenti.it*, giusta autorizzazione del Sig. G.D.

pone in vendita al migliore offerente in

UNICO LOTTO

Gli immobili siti nel Comune di Davoli (CZ) di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'ing. Marco Biasin sub lotto 1 depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova, che costituisce allegato del presente avviso e ne forma parte integrante e sostanziale, alle condizioni economiche e termini della vendita sottoindicati (nel prosieguo il lotto unico è anche definito Immobile).

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo Studio del Curatore in Via Porciglia n. 14 a Padova, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

* * *

Prezzo di perizia: euro 737.500

Prezzo base del Lotto unico: euro 60.000 (euro sessantamila), oltre alle imposte, tasse e altri oneri, anche notarili e connessi agli atti di trasferimento.

Cauzione dell'offerta: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in sede di gara: euro 500,00 (euro cinquecento)

N.	FG	PART.	SUB	CAT.	CONS.	ARE CA	RCL	PROPRIETA'
LOTTO 1	11	1093	1	A. Urbana	650 mq			1/1
	11	1093	2	D/2			37.300,00	1/1
	11	221		sem irr arb		02 40		1/1
	11	228		sem irr arb		03 50		1/1
	11	229		sem irr arb		02 60		1/1
	11	231		sem irr		00 60		1/1
	11	970		sem irr arb		01 70		1/1

Trattasi di un complesso turistico ricettivo e di terreni agricoli siti in Località Berenice – Davoli (CZ). L'immobile, su tre piani fuori terra, è stato progettato come residence per periodi di villeggiatura e consta di parti comuni, come

reception, bar, ristorante, cucine, palestra, uffici, magazzini, spogliatoi, servizi igienici, ecc., situate essenzialmente al piano terra e di dieci appartamenti in tre distinti blocchi, sistemati ai piani superiori (6 al piano primo e 4 al secondo). Al livello seminterrato è situata la sala tecnica degli impianti a servizio della piscina. La parte scoperta comune comprende la piscina, il giardino, una terrazza panoramica, l'area verde, il parcheggio e la strada di accesso al complesso. Il campo da tennis si trova sempre sulla superficie scoperta di pertinenza su un'area più elevata posta nel limite sud della proprietà. Al momento della perizia il complesso risultava libero;

I terreni di cui alle particelle 221, 228, 229, 231 e 970 risultano a destinazione "5 Verde Privato – Settore I". Alla luce della convenzione stipulata in data 24.10.2002, che prevede la cessione al Comune di Davoli delle aree 221, 228, 229 e 970, si precisa che la valorizzazione peritale ha interessato il solo mappale 231, di fatto non soggetto a vincoli.

* * *

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno

LOTTO	ORE	GIORNO
LOTTO UNICO	12.00	11/06/2026

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte

- 1) Le offerte di acquisto redatte in lingua italiana in carta legale (con marca da bollo da € 16,00¹) dovranno essere presentate

entro le ore 12.00 del giorno 08/06/2026

presso lo Studio del Curatore in Padova Via Porciglia 14.

- 2) L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno e che contiene l'offerta) l'offerente dovrà indicare: il nome del Curatore, la data 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 alla ricezione annota: la data e l'ora della ricezione; il nome e cognome del soggetto che procede materialmente al deposito, previa sua identificazione mediante documento di identità; il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte

¹ Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

e l'individuazione del migliore offerente. Sulle buste non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore prima dell'inizio delle gare fissate per il medesimo giorno.

Le offerte segrete, contenute nelle buste esterne ancora sigillate saranno aperte solo al momento dell'inizio delle operazioni fissate per il tentativo di individuazione del migliore offerente nella specifica vendita;

- 3) l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, ovvero in caso di società, ente o persona giuridica, dal suo legale rappresentante, munito dei necessari poteri, ovvero da un procuratore munito di procura notarile speciale attestante detti poteri. Sono ammesse offerte per persona da nominare e tale fattispecie dovrà essere esplicitamente indicata nel testo dell'offerta; l'offerente per persona da nominare dovrà presentare in proprio nome i documenti eventualmente necessari e, successivamente, in caso di aggiudicazione, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito oltre ad attestare che è garante e solidale alla medesima. Tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata dal Notaio entro i 3 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva con modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 del codice civile. Qualora l'offerente non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario;
- 4) l'offerta dovrà espressamente essere qualificata come "irrevocabile fino al termine della procedura competitiva" e tale dovrà intendersi per la durata di almeno 120 giorni, salvo più lunga indicazione e dovrà contenere:
 - a. se formulata da 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 fotocopia del codice fiscale e del documento di identità. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - b. se formulata da persona fisica minorenni o interdetti o inabilitati, oltre ai dati di cui sopra, i medesimi dati anche del/dei genitori esercenti la potestà, del tutore e del curatore, 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 autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - c. se formulata da impresa commerciale o altro ente, l'offerta dovrà indicare ragione sociale e sede legale dell'ente, codice fiscale dell'offerente, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita,

codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta e alla stessa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nonché visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a un mese rispetto alla data di presentazione dell'offerta, dalla quale risultino i poteri, nonché ove i predetti documenti non risultino idonei e/o sufficienti ai fini della giustificazione dei poteri dell'offerente, la procura notarile, copia della delibera dell'assemblea o del consiglio di amministrazione, e ogni altro atto necessario ad attestare i giusti poteri del sottoscrittore ai fini della presentazione dell'offerta;

- d. se formulata da un cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, l'offerente 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;
- e. per gli allegati all'offerta eventualmente redatti in lingua straniera potrebbe essere richiesta traduzione asseverata in lingua italiana;
- f. se l'offerta è formulata da più persone, l'offerta dovrà contenere le informazioni di cui ai paragrafi che precedono con riferimento a tutti i soggetti e il presentatore dovrà essere beneficiario di procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, contenente accettazione integrale delle condizioni della procedura competitiva e delle condizioni del trasferimento dell'Immobile previste dal presente avviso e con la precisazione nella procura e nell'offerta delle quote dominicali indivise (ad esempio: quota di $\frac{1}{4}$ ad uno e quota di $\frac{3}{4}$ all'altro) ovvero con intestazione separata di plurimi diritti (ad esempio nuda proprietà in capo ad un soggetto e usufrutto in capo ad un altro) che ciascuno intende acquistare. Dovrà essere allegata all'offerta procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata a favore del soggetto che effettua l'offerta;

5) l'offerta dovrà contenere:

- a. i dati identificativi del bene per il quale è proposta nonché il numero della procedura e l'indicazione del lotto;
- b. l'indirizzo di posta elettronica certificata cui sarà inviata ogni comunicazione inerente la procedura competitiva, nonché un recapito telefonico e un indirizzo email;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- d. l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver attentamente esaminato lo stato di fatto e di diritto dell'Immobile oggetto

dell'offerta, inclusa la relativa situazione catastale, edilizia ed urbanistico-amministrativa, nonché il contenuto della perizia;

- e. una copia del presente avviso di vendita sottoscritta a margine di ogni facciata e in calce dall'offerente, per sé e per le eventuali ulteriori persone offerenti aspiranti intestatari, in segno di accettazione integrale delle condizioni della procedura competitiva e delle condizioni del trasferimento dell'immobile della società fallita previste dall'avviso medesimo.

Con la sottoscrizione del presente avviso l'offerente dichiara, per sé e per le eventuali ulteriori persone offerenti:

i) di impegnarsi irrevocabilmente ad acquistare il lotto oggetto di offerta e a perfezionare l'acquisto dell'immobile della società fallita, alle condizioni previste dal presente avviso;

ii) di impegnarsi nel termine di 120 giorni ovvero nel termine inferiore indicato nell'offerta a perfezionare l'acquisto dell'immobile della società fallita, oltre che a pagare il saldo del prezzo della cessione;

iii) di aver avuto accesso a ogni dato rilevante e utile ai fini della formulazione dell'offerta e di aver attentamente esaminato ed esattamente compreso il contenuto di ogni documento inerente l'immobile della società fallita, e alle sue singole componenti, necessario e/o opportuno al fine di assumere la decisione di presentare l'offerta di acquisto;

iv) di aver attentamente verificato ed avere preso piena ed esatta conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile della società fallita;

v) di aver attentamente esaminato la relazione di stima del perito citata nel presente avviso senza nulla avere da rilevare al riguardo;

vi) di aver attentamente esaminato ed esattamente compreso le previsioni del presente avviso, sia in ordine allo svolgimento della procedura competitiva, sia in ordine alle modalità e alle condizioni di trasferimento dell'immobile della società fallita;

vii) di accettare, trattandosi di vendita in sede concorsuale, di acquistare l'immobile della società fallita nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà alla data del trasferimento e alle condizioni previste dal presente avviso;

viii) di aver preso atto che il prezzo di cessione del lotto oggetto dell'offerta risultante all'esito della procedura competitiva resterà in ogni caso fisso, non modificabile e non suscettibile di regolazioni e/o aggiustamenti e/o riduzioni, dovendosi intendere che l'offerente ha già tenuto conto di ogni possibile variabile idonea, anche soltanto in astratto, a incidere sul valore dell'immobile della società fallita;

- 6) all'offerta dovrà essere allegato oltre alla documentazione sopra specificata **un assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento C.L.C. Tribunale di Padova n. 199/2014”**, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale;
- 7) il deposito cauzionale versato come sopra sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno ai sensi dell'art. 587/II c.p.c.

**Modalità di svolgimento della procedura competitiva
per l'individuazione del migliore offerente**

- 8) le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità dell'offerta stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva. L'offerta presentata è irrevocabile ma non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita;
- 9) ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi personalmente (anche a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile), all'ora e nel luogo anzidetti anche per partecipare alla eventuale gara; la mancata presentazione non escluderà la validità ed efficacia dell'offerta ed in caso di unica offerta valida ed efficace l'offerente non comparso verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto;
- 10) se l'offerta è stata formulata da più persone, e uno solo degli offerenti partecipi personalmente dovrà essere munito di procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto medesimo;
- 11) 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;
- 12) 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 avviso. In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente avviso, dovrà essere allegata copia dell'assegno trasmesso al Curatore;
- 13) le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza fisica degli offerenti. In caso di unica offerta valida ed efficace, l'offerente verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto;
- 14) qualora siano state presentate due o più offerte, il Curatore procederà immediatamente ad una gara 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;

- 15) in ipotesi di mancata comparizione di tutti gli offerenti, ovvero di assenza di rilanci in sede di gara, ovvero di parità di prezzo offerto da più partecipanti alla gara, il migliore 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);
- 16) gli assegni circolari consegnati da chi non risulti migliore offerente saranno restituiti immediatamente ai presenti e resi disponibili per il ritiro agli assenti. Gli assegni circolari consegnati dal migliore offerente a titolo di cauzione, saranno trattenuti dal Curatore (ai fini dell'imputazione in conto prezzo, al momento della stipula del contratto di compravendita di cui infra);
- 17) l'individuazione come migliore offerente determina a carico del medesimo l'obbligo di acquistare l'immobile della società fallita, nonché di pagare integralmente il prezzo offerto per l'acquisto del lotto entro e non oltre il termine sopra indicato.

* * *

Obblighi del migliore offerente

- 18) 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:
 - a. 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)**;
 - b. 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;
 - c. in caso di inadempimento, il deposito cauzionale versato sarà incamerato dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;

- d. 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;
- e. la presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita.

* * *

Inadempimento del migliore offerente

- 19) nell'ipotesi in cui, per qualsiasi causa riconducibile al migliore offerente, gli atti di trasferimento dell'immobile della società fallita non fossero stipulati entro il termine di cui al punto 18, e/o non fosse tempestivamente pagato il relativo prezzo, l'individuazione del migliore offerente si intenderà automaticamente caducata. La cauzione versata sarà incamerata dal Fallimento, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

* * *

Principali modalità e condizioni del trasferimento

- 20) la stipula degli atti di trasferimento e il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data in cui il Curatore avrà comunicato l'individuazione del miglior offerente. Il trasferimento dell'immobile della società fallita dovrà essere perfezionato con atti a ministero del Notaio prescelto dal Curatore, a spese della parte acquirente, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo. Il prezzo dovrà essere pagato entro e non oltre la data di stipula degli atti di trasferimento.
- 21) si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si troveranno alla data della stipula del contratto di compravendita, 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. Il Fallimento presterà garanzia soltanto per l'evizione, con esclusione di ogni garanzia e responsabilità in ordine a eventuali vizi e difetti dei beni, molestie e pretese di eventuali conduttori o occupanti.
- 22) 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 e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia espressamente a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del Fallimento.

- 23) 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.
- 24) ogni spesa, imposta, tassa e onere, anche notarile, inerente al trasferimento dell'immobile della società fallita, comprese le spese per l'emissione dell'attestato energetico e del certificato di destinazione urbanistica (ove necessario) sarà a carico integrale ed esclusivo del cessionario.
- 25) il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e altri vincoli sull'immobile, ad eccezione degli eventuali vincoli opponibili alla Procedura o non cancellabili ai sensi della disposizione precitata, una volta riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura e stipulato l'atto notarile di trasferimento; il decreto di cancellazione verrà richiesto dal Curatore presso il Tribunale di Padova e sarà annotato nei RR.II a cura e spese dell'acquirente (rimangono quindi a carico dell'acquirente le spese e le imposte relative all'esecuzione delle suddette cancellazioni/restrizioni e relative all'annotazione nei RR.II. del decreto di cancellazione).

* * *

Nell'ipotesi in cui insorgano difficoltà nelle operazioni della procedura competitiva, il Curatore e/o il Giudice Delegato potrà sospendere, interrompere o modificarne i termini e le modalità di svolgimento, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli interessati e/o degli offerenti.

Ogni eventuale comunicazione del Curatore agli offerenti e/o al migliore offerente sarà trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica indicato in fase di presentazione dell'offerta.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. e la sua pubblicazione, nonché la presentazione delle offerte irrevocabili non implicano per il Fallimento e/o per il Curatore l'avvio di trattative per la vendita, né fanno sorgere un diritto degli interessati e/o degli offerenti a esigere prestazioni, di qualsivoglia natura, da parte della Procedura.

Il trattamento dei dati degli interessati e degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari in materia di *privacy*.

* * *

Il presente avviso è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il presente avviso dovrà essere notificato a cura del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'Immobile tramite PEC.

Padova, 8 maggio 2026

Il Curatore
Dott. Gianfranco Peracini



Per accettazione integrale delle previsioni del presente avviso, l'offerente sottoscrive a margine di ogni facciata e in calce:

_____ , _____

L'Offerente _____