



**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Prima sezione civile**

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 216 CC.II.**

**CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

**Vendita compendio immobiliare**

Liquidazione Giudiziale: **“B&W SRL” n. 7/2026 del 14.01.2026**

Giudice Delegato: **dott.ssa Paola Rossi**

Curatore: **dott. Gabriele Bordin**

\* \* \*

Il sottoscritto dott. Gabriele Bordin, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 7/2026

visti gli articoli 216 e ss CC.II.

visto il disposto del G.D. dott.ssa Paola Rossi del 08.05.2026

**PONE IN VENDITA AL 1° ESPERIMENTO**

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 216 ss. C.C., i beni immobili di proprietà della procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'arch. Mauro Bassini agli atti della Procedura quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sotto indicate.

Trattasi dei seguenti beni immobili posti all'asta:

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** quota intera – piena proprietà

**Ubicazione:** Maserà di Padova (PD) – via Conselvana, 151/G – Scala A

**Composizione:** trattasi di appartamento al piano primo e secondo con garage al piano primo interrato facenti parte del complesso “condominio Perlasca”. L'appartamento, di superficie catastale totale di



98mq, si compone, al piano primo, di soggiorno con angolo cottura, camera disimpegnata con bagno e terrazza e, al piano secondo, di accessorio con velux (ora adibito a bagno) e altro accessorio con velux. I due piani sono collegati da scala intera. Il box auto di superficie catastale totale di 15mq è dotato di serranda basculante in lamiera. Gli immobili oggetto del presente procedimento sono ampiamente e dettagliatamente descritti nella perizia di stima in atti redatta dal CTU arch. Mauro Bassini depositata il 28.04.2026 alla quale si rimanda integralmente sia per quanto riferito alle individuazioni catastali e grafiche sia in merito alla consistenza reale nonché ai vincoli urbanistici ed edilizi ed alle effettive consistenze dei beni tutti e dei relativi confini del compendio.

**Dati Catastali:** Gli immobili oggetto del presente procedimento sono così catastalmente individuati:

Catasto dei Fabbricati Comune di Maserà di Padova (PD)

Foglio 8 particella 1749 **Subalterno 32** Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale totale 15 mq, Rendita: Euro 32,23 Piano S1;

Foglio 8 particella 1749 **Subalterno 68** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 45 vani, Superficie Catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte: 89 mq Rendita: Euro 476,43 Piani 1-2.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni del Comune di Maserà di Padova (PD): Foglio 8 Particella 1749 E.U.

**Confini:** Appartamento (sub 68) confina: a nord con il sub 88; a ovest con il sub 88 e sub 12; a sud con corridoio condominiale di accesso alle unità sub 88 e ad est con il sub 70.

Il box auto del piano primo sottostrada (sub 32) confina: a nord con il sub 33; a ovest con il terrapieno condominiale; a sud con il sub 31 e ad est con il sub 59 (b.c.n.c. comune a tutti i sub.).

**Occupazione:** Occupato senza titolo. L'immobile verrà venduto libero e la liberazione sarà effettuata cura e spese della Procedura.

**Regolarità edilizia/urbanistica:** La distribuzione interna dei locali risulta coerente con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Le altezze interne del sottotetto non coincidono e la destinazione d'uso dei locali del sottotetto non sono coerenti con l'attuale uso. Costi di aggiornamento scheda catastale stimati: € 1.000,00.=. Vedasi perizia di stima. Risulterebbero inoltre difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo assentito (diversa configurazione del serramento in falda nel sottotetto e utilizzo degli spazi difforme rispetto alla destinazione assentita).



Costi e spese necessarie per la regolarizzazione della pratica edilizia: € 4.000,00.=. Vedasi perizia di stima.

**PREZZO BASE € 84.000,00** (euroottantaquattromila/00), come da perizia di stima. Sono ammissibili anche offerte inferiori fino al limite del 75% del prezzo base: **OFFERTA MINIMA € 63.000,00** (eurosessantatremila/00)

**Rilanci minimi in aumento: € 2.000,00** (euroduemila/00).

### **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **30.07.2026 ore 10,00**

### 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](http://www.spazioaste.it) e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 DM 32/15. 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. **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 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, documento di identità e dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente/degli offerenti;



- 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 minorenni 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 persona fisica 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. Tutti gli atti e i documenti devono essere allegati in lingua italiana o accompagnati da traduzione asseverata;

**L'offerta dovrà contenere:**

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta nonché il numero della procedura;
- 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;

**Cauzione:** all'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale pari ad almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Liquidazione Giudiziale B&W Srl" alle coordinate bancarie IBAN IT35U0103012194000001722301 cod. BIC PASCITM119P causale: "L.G. 7/2026– Deposito cauzionale asta del 30.07.2026".

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).

2) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno 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 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).

3) 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, 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. 217 CC.II.

2) ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi telematicamente nella data ed ora anzidette 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.

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.

Se l'offerta è stata formulata da più persone uno solo degli offerenti dovrà essere munito di procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto medesimo.

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.

3) Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza telematica degli offerenti. 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 comparso: 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 accompagna 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).

I depositi cauzionali versati dagli offerenti non aggiudicatari saranno restituiti con la medesima modalità di versamento (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**. 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 ed a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente;
- 7) Ai sensi dell'art. 217, c. 2, CC.II. 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, fatto salvo quanto risultante da Convenzioni Edilizie/Urbanistiche. 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.
- 8) 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, concessioni/convenzioni e vincoli edilizi/urbanistici. 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 telematicamente presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova e pubblicato nei 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), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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. 216 CC.I a cura del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Ogni maggiore e più dettagliata informazione potrà essere reperita presso il Curatore, Dott. Gabriele Bordin, telefono: (+39049751311) - mail: [concorsuali@studiomorianibordin.it](mailto:concorsuali@studiomorianibordin.it) - pec: [gabriele.bordin@odcecpd.legalmail.it](mailto:gabriele.bordin@odcecpd.legalmail.it).

Padova, 22.05.2026

Il Curatore – dott. Gabriele Bordin

