



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

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

**Vendita compendio immobiliare**

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa Paola Rossi

Fallimento: **159/2020**

Curatore: Dott.ssa Nicoletta Zemella

\*

La sottoscritta Curatore del fallimento n. 159/2020, Dott.ssa Nicoletta Zemella, visti gli articoli 105 e ss Legge Fallimentare;

**PONE IN VENDITA**

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. L. F., i beni immobili di proprietà del fallimento qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'Arch. Mauro Bassini 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 presso lo studio del curatore in Padova, Via Berchet 16 , procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 1)**

**Diritto venduto** quota **5/100** usufrutto

**Ubicazione:** Rubano | via Treviso 4

**Qualità :** abitazione civile

**Identificazione catastale:**

**COMUNE DI RUBANO - Catasto Fabbricati** (allegato 3)

Foglio 11 | particella 768

**sub 7** | cat. A/2 | Cl. 2 | Cons. 9 vani | Sup. Cat. 225 mq | R.C. Euro 1.045,83 | via Treviso n. 4 piano: T-1-2

**sub 9** | cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 17 mq | Sup. Cat. 19 mq | R.C. Euro 41,26 | via Lorenzo nardi n. 4 piano: T

**Stato dell'immobile:** occupato dai comproprietari

**Notizie ex 173 quater disp.att. c.p.c.:**

Esternamente non è stata realizzata la pompeiana indicata vicino al garage, nella parte tergale del giardino

sul prospetto est è stata realizzata una tettoia.

**Appartamento:** piano terra sostanzialmente conforme. Al primo piano sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna, la camera a sud-est ha lunghezza pari a 4,15 ml diversamente dalla quota di 3,80 ml riportata in pianta, inoltre la porta di accesso è posizionata sulla parete sulla quale si aprono le porte dei bagni, la larghezza del bagno adiacente è stata ridotta. Il solaio tra primo piano e mansarda ha spessore pari a circa 30 cm, diversamente dalla misura di 40 cm riportata in sezione, di conseguenza l'altezza minima sotto trave è pari a 1,90 ml, diversamente dalla quota di 1,80 ml riportata nei grafici; non è stata realizzata la pompeiana prevista sulla terrazza al secondo piano.

Per sanare la difformità dovrà essere presentata una pratica edilizia a sanatoria, la spesa complessiva presentata è di circa 5.500,00 Euro comprensivi di spese tecniche, sanzione amministrativa, esclusa oneri accessori e fiscali.

**Prezzo di vendita: Euro 11.400,00 (Euro undicimila400/00);**

**sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base offerta minima pari ad Euro 8.550,00 (ottomilacinquecentocinquanta/00) oltre alle imposte di legge.**

**Rilancio minimo : Euro 500,00 (cinquecento/00)**

## **LOTTO 2)**

**Diritto venduto :DIRITTO PROPRIETA' 11/84**

**Ubicazione: Campo San Martino PD Via Stradone 19\***

**Qualità :** abitazione civile

**Identificazione catastale:**

**COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO - Catasto Fabbricati (allegato 6)**

### **Immobilabile 1**

Foglio 1 | particella 116 **sub 2**

via Stradone n. 19 piano: T-1 | R.C. Euro 445,44 - cat. A/3 | Cl. 1 | Cons. 7,5 vani | Sup. Cat. 148 mq|

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMPO SAN MARTINO (B564) (PD) Foglio 1 Particella 116.

### **Immobilabile 2**

Foglio 1 | particella 116 **sub 3**

via Stradone n. 19 piano: T | R.C. Euro 57,95 - cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 33 mq | Sup. 39 mq|

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMPO SAN MARTINO (B564) (PD) Foglio 1 Particella 116.

**Stato dell'immobile:** occupato dai comproprietari

**Notizie ex 173 quater disp.att. c.p.c.:**

sono state riscontrate alcune sostanziali difformità rispetto alla Licenza edilizia n. 50/65 rilasciata in data 28/12/1965 :

- Dalla verifica dello stato dei luoghi risulta che il fabbricato residenziale è stato realizzato in difformità alla licenza edilizia n 50/65 essendo costruito con due piani fuori terra invece che uno come autorizzato e con ulteriori ampliamenti al piano terra;
- sul fronte nord del fabbricato e fino a confine, è stato realizzato abusivamente un ampliamento di forma trapezoidale con superficie lorda in pianta di mq 14.53 circa e di altezza 2.85 ml circa adibito a ripostiglio;
- lungo tutto il fronte ovest del fabbricato, dall'allineamento di quello autorizzato fino al confine nord, è stato realizzato abusivamente un secondo ampliamento di forma trapezoidale con superficie lorda in pianta di circa mq 36.64 di altezza circa ml 2.85 adibito a garage;

Rispetto agli abusi indicati dall'ufficio tecnico e indicati nella ingiunzione del 23 luglio 2002 risultano ulteriori abusi relativi alla chiusura di parte del piano primo della terrazza, delle modifiche interne, la realizzazione di due unità distinte prive di agibilità.

Il progetto originario citato n. 50/65, resta l'ultimo riferimento autorizzato essendo che il successivo progetto a sanatoria non è mai stato portato a termine, alla richiesta di integrazione inviata dal comune di Campo san Martino la Committenza non ha dato seguito e la pratica, come confermato dall'ufficio tecnico comunale non risulta completa e oramai decaduta per decorsi termini. E' stato appurato che la pratica edilizia è da considerarsi decaduta per decorsi termini temporali. Tutta la parte realizzata in ampliamento al progetto originario è abusiva e non sanabile in assenza di distanze tra fabbricati e confini.

Per sanare la difformità e abusi al momento attuale dovrà essere percorso "l'iter normale" previsto dal DPR 380/2001. Costo di fiscalizzazione pari al doppio del costo di costruzione viene individuato in Euro 95.000,00 arrotondati. I costi tecnici presunti sono individuabili in circa Euro 6.000,00 (seimila/00) comprensivi della sanzione per opere interne e variazioni prospettiche.

**Prezzo di vendita: Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00);**

**sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base offerta minima pari ad Euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00) oltre alle imposte di legge.**

**Rilancio minimo : Euro 500,00 (cinquecento/00)**

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **11.06.2024**

presso **lo studio del curatore in Padova , Via Berchet n. 16**

LOTTO	ORE	GIORNO
LOTTO 1	17.00	11.06.2024
LOTTO 2	17.30	11.06.2024

## DETERMINA

### **le seguenti modalità di presentazione delle offerte:**

- 1) le offerte di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate

**entro le ore 12.00 del 10.06.2024**

presso **lo studio del curatore in Padova , Via Berchet n. 16.**

L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Curatore; la data, l'eventuale numero del lotto 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 ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

- 2) l'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e dovrà contenere:
  - se formulata da persona fisica il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico eventuale fax, email, pec del soggetto a cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, o in regime di "unione civile" o "convivenza ex L. n. 76/2016 " dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
  - Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore e allegato il provvedimento autorizzativo del giudice tutelare ;
  - se il soggetto offerente è un'impresa commerciale o altro ente, la ditta ovvero la ragione /denominazione sociale dell'ente , la sede legale, eventuale fax , email e pec , il codice fiscale dell'offerente, nonché il cognome e nome luogo e data di nascita , codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta ;
  - se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dichiarazione 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;

- 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 aggiudicato.
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero del fallimento e l'indicazione del lotto (fallimento n. 159/2020 , lotto n... );
  - 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 del presente bando e di accettare integralmente le relative condizioni ivi indicate ;
  - la dichiarazione di avere attentamente esaminato lo stato di fatto e di diritto degli immobili;
- 3) A corredo dell'offerta dovranno allegarsi mediante inserimento nella busta chiusa di cui sopra:
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge dell'offerente e o soggetto in regime di unione civile o convivenza ex L. n. 76/2016 e/o eventuale persona fisica minorenni per cui l'offerta è formulata;
  - se l'offerta è formulata per persona fisica minorenni anche la copia autentica della autorizzazione del giudice tutelare ;
  - se l'offerta è formulata da impresa commerciale o altro ente, anche la visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale risultino i poteri dell'offerente (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero se non idonei la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta ;
  - nonché **uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n.159/2020- Tribunale di Padova -**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.

Qualora siano pervenute al Curatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da caparra cauzionale, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita, potrà essere ritenuta valida la caparra già versata al Curatore, fermo restando l'obbligo di presentare, ai fini della partecipazione alla gara, offerta di acquisto in conformità al presente bando. In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente bando, dovrà essere allegata copia dell'assegno già trasmesso al Curatore.

Le offerte saranno ritenute invalide, e pertanto escluse dalla procedura competitiva, se prive dei contenuti di cui al punto 1) 2), ovvero se carenti anche di uno soltanto degli allegati di cui al punto 3).

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

- 4) 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. 108 L.F. Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità ed efficacia dell'offerta ed in presenza di un'unica offerta valida l'offerente non comparso verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto ;
- 5) le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di unica offerta valida, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta: sarà individuato quale migliore offerente chi offra la somma più elevata. In caso di pluralità di offerte, 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 accompagna la cauzione di maggior 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).

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 saranno versati sul conto corrente della Procedura. Colui che sia individuato quale migliore offerente ha l'obbligo di stipulare l'atto notarile di compravendita infra previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

- 6) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto della cauzione in-troitata dal Curatore, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita **e comunque non oltre 120 giorni dalla data della gara o nel minor termine indicato nell'offerta (termine soggetto a sospensione feriale dei termini processuali)**. 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 o contestualmente all'atto nota-rile di trasferimento. Si informa che il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita .
- 7) in caso di inadempimento, la cauzione versata sarà incamerata dal Fallimento, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- 8) l'atto di cessione andrà stipulato entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione prezzo nel giorno, all' ora e presso il Notaio del distretto di Padova che saranno comunicati dal Curatore anche tramite fax, email pec e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acqui-rente;
- 9) il curatore potrà sospendere , interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita , qualunque sia il relativo grado di avanzamento , senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti;  
il curatore non si avvarrà del potere di sospensione della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, quarto comma, l.fall. qualora gli venga formulata un'offerta migliorativa;
- 10) Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, l.fall., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, una volta stipulato l'atto notarile di trasferimento e riscosso inte-gralmente il prezzo da parte della Procedura. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a cura ed a carico del fallimento, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

#### **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'aggiudicatario 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.. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs n. 196/03;

L'aggiudicatario e successivo acquirente dovrà altresì farsi carico dell'attività e delle spese inerenti la bonifica del sito secondo le indicazioni della Procedura e/o le prescrizioni delle Autorità competenti.

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

Per ogni o qualsiasi controversia relativa al presente bando , alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia , nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo, e/o alla presente procedura competitiva , sarà competente in via esclusiva il Foro di Padova.

Il presente Avviso è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova e/o pubblicato in conformità al protocollo in uso presso lo stesso Tribunale 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), [falcoaste.it](http://falcoaste.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it), [idealista.it](http://idealista.it), [asteannunci.it](http://asteannunci.it).

Si fa presente che è possibile accedere ai siti internet di cui sopra , anche attraverso un'area dedicata sul sito [www.tribunale.padova.it](http://www.tribunale.padova.it) .

Ai sensi dell'art. 490 , primo comma c.p.c. il presente Avviso è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

E' possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) o mediante richiesta all'indirizzo mail del Curatore.



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 fallimentare Dott. Nicoletta Zemella, Via G. Berchet n. 16; per informazioni telefoniche dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 - tel. 049. 8766767 - e mail: zemella@studiozemella.eu

Padova , 01.03.2024

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Nicoletta Zemella

