



TRIBUNALE DI PADOVA

Liquidazione del Patrimonio ex L.3/2012 R.G. L.P. n. 4/2022

**Avviso di Vendita Immobiliare tramite procedura competitiva con
modalità sincrona mista ex art.14-quinquies L.3/2012**

I esperimento d'asta

Il sottoscritto Dott. Marco Voltolina, Dottore Commercialista in Padova, nominato Liquidatore nella procedura di Liquidazione di Patrimonio ex L.3/2012 R.G. L.P. n.4/2022 dal Tribunale di Padova nel decreto di apertura della Liquidazione del 26.04.2022 depositato in Cancelleria in data 27.04.2022 e Professionista delegato alla vendita con provvedimento del Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

PONE IN VENDITA

I beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: intera proprietà (100%)

Ubicazione: Via Altura Vallarana n.186 nel Comune di Casale di Scodosia (PD);

Composizione: unità residenziale cielo terra composta da PT (ingresso, soggiorno, sgombero, disbrigo, lavanderia, cucina, pranzo, portico, sgombero), P1 (disbrigo, quattro camere da letto, bagno) per complessivi 205 mq netti oltre ad un terreno agricolo retrostante il fabbricato di circa mq. 1.195,00. L'epoca di realizzazione del fabbricato è da collocarsi verosimilmente nella seconda metà del secolo scorso. Lo stato di conservazione e manutenzione esterno è mediocre e le finiture interne ed impianti di minima qualità. Serramenti in legno con vetro singolo. Non sono noti né il funzionamento né la conformità alle norme degli impianti.

Descrizione Catastale:

- 1) NCEU Comune di Casale di Scodosia (PD), via Altura Vallarana, piano T-1, Fg.10, **mapp.936**, cat. A/3, cl.1, cons. 9 vani, rendita Euro 557,77;
insistente sul terreno censito al NCT del Comune di Casale di Scodosia (PD), Fg.10, **mapp.936**, E.U. di mq.630
- 2) NCT Comune di Casale di Scodosia (PD), Fg.10, **mapp.121**, tipo Semin Arbor, cl.2, consistenza censuaria mq.1.195, R.D. Euro 10,13, R.A. Euro 7,10

Regolarità Edilizia: gli immobili risultano coerenti con lo stato di fatto tranne alcune difformità planimetriche interne e forometriche esterne irrilevanti al fine della stima e che risultano già essere state conformate ed aggiornate ai fini dell'alienazione

Stato dell'immobile: attualmente occupato da beni di terzi che verranno asportati a seguito dell'aggiudicazione

il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T. della procedura allegata al presente avviso.

al prezzo di seguito indicato:

LOTTO UNICO: prezzo base Euro 104.000,00(centoquattromila/00)
SONO AMMISSIBILI OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL 75% DEL LIMITE DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI AD EURO 78.000,00 (settantottomila/00).

FISSA

rilanci minimi fissati nella misura di Euro 1.000,00 (mille/00)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o la gara tra più offerenti la data del

24 SETTEMBRE 2025 alle ore 15.00 per il LOTTO UNICO

che si svolgerà presso lo Studio del Liquidatore Dott. Marco Voltolina in Padova, via Ugo Foscolo n.10.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Si precisa che l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art.14 DM 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 lavorativo antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

A) OFFERTE ANALOGICHE

1) Le offerte di acquisto redatte su carta legale (cioè munite di marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate **presso lo Studio del Liquidatore Dott. Marco Voltolina in Padova, via Ugo Foscolo n.10, negli orari di apertura dello stesso e previo appuntamento** entro le ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente la data indicata per la deliberazione sulle offerte medesime.

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 Professionista Delegato Dott. Marco Voltolina, la data e l'ora** dell'esame delle offerte.

La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il ricevente annoterà: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Professionista Delegato, la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra

indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Professionista Delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) L'offerta dovrà contenere:

- Nel caso di offerta presentata da persona fisica: il cognome, il nome, il luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno e all'ora fissati per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato (cfr. successivo punto 3);

- Nel caso di offerta presentata da persona giuridica: la denominazione, sede, codice fiscale, partita IVA nonché i dati del legale rappresentante sottoscrittore l'offerta.

- I dati relativi identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;

- L'indicazione del prezzo offerto che potrà essere -a pena di esclusione- inferiore all'offerta minima stabilita nel presente avviso di vendita, le modalità ed il termine per il versamento dello stesso;

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) All'offerta dovrà essere allegata:

- Nel caso di offerente persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo). Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato dovranno essere allegati copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Nel caso di offerente persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché certificato o visura del Registro delle Imprese, non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

In tutti i casi dovrà essere allegato **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Padova – R.G. L.P. 8/2022"** per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto, salvo il maggior danno.

B) 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 al portale del gestore della vendita WWW.SPAZIOASTE.IT e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art.12 DM 32/15

Si rappresenta che il Ministero della Giustizia e gestore della vendita mettono a disposizione nei propri siti web il "Manuale Utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

2) All'offerta vanno allegati:

a) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia di documento di 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 saldo prezzo);

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

c) Se il soggetto offerente è persona giuridica, certificato o visura del Registro delle Imprese non anteriore di tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

d) 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;

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

f) La copia della contabile attestante il versamento della cauzione di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario con beneficiario "Liquidazione Patrimonio RG LP Trib. Padova 8/2022" sul conto della procedura accesso presso Banca BPER, filiale di Padova 2, via Matteotti alle seguenti coordinate bancarie:

IBAN IT 95 R 05387 12100 000003666688

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione I asta lotto unico offerente.....".

Per le offerte telematiche valgono le prescrizioni di cui all'art.12 DM 32/15 con l'avvertenza che saranno considerate valide solo le offerte per le quali, il giorno precedente l'apertura delle buste e dell'eventuale gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

3) Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta può essere, in via alternativa:

a) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure

b) 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 senso, 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 seconda 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 ed i relativi 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 determina 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.

C) IN ENTRAMBI I CASI

SIA NEL CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA CHE NEL CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA l'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta presentata peraltro non dà diritto all'acquisto restando facoltà del Giudice sospendere la vendita.

L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo e nell'ora sopra indicate per l'esame delle offerte o a presenziarvi per via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore ASTALEGALE.NET SPA (WWW.SPAZIOASTE.IT) secondo quanto disposto dall'art.16 del DM n.32 del 2015.

In caso di mancata presentazione e se l'offerta è unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o in via telematica, in base ai criteri più avanti indicati; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente personalmente o in via telematica.

Le buste saranno aperte il giorno e l'ora fissate per la deliberazione sulle offerte alla presenza fisica o 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.

Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso ad una gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta; nel corso di tale gara potranno essere fatte offerte in aumento, con rilancio minimo non inferiore a quello sopra fissato, e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i seguenti criteri: il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni 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 per il saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Gli assegni circolari consegnati dai non aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta agli assenti.

Le somme versate a titolo di cauzione mediante bonifico bancario dai non aggiudicatari saranno restituite nel più breve tempo possibile senza interessi. Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore sino alla data della stipula notarile dell'atto di trasferimento.

L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di pagare il saldo prezzo alla procedura di Liquidazione oltre alle imposte e tasse di legge del trasferimento **entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione** nonché di stipulare l'atto notarile di cessione entro e non oltre i 15 giorni successivi alla data del saldo prezzo e alle condizioni di seguito precisate, pena decadenza dall'aggiudicazione e trattenuta definitiva da parte del Liquidatore dell'importo versato a titolo di cauzione, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Condizioni di vendita

a) 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 di difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, 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 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 n.47 del 28 febbraio 1985, 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 47/1985, come modificato dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il lotto viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Liquidatore a propria cura ed a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

b) il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche entro e non oltre i termini sopra indicati, a ministero del Notaio del distretto di Padova indicato dal Liquidatore. I costi notarili dell'atto di trasferimento saranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario.

c) il prezzo della cessione dei beni verrà pagato mediante: i) imputazione a titolo di prezzo della cauzione già versata a corredo dell'offerta depositata nella procedura competitiva e ii) il saldo residuo, oltre alle imposte e tasse di legge, con assegni circolari consegnati al Liquidatore ovvero mediante bonifico bancario accreditato e visibile sul conto corrente della Procedura entro e non oltre il termine sopra previsto;

d) il trasferimento del bene potrà avvenire esclusivamente a favore dell'aggiudicatario e non a terzi soggetti ad eccezione della possibilità di intestare il bene ad una società di leasing nell'eventualità l'aggiudicatario stesso risulti utilizzatore del medesimo nel quadro di un contratto di locazione finanziaria;

e) il Giudice Designato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi ed ogni altro vincolo non opponibile alla procedura una volta stipulato l'atto notarile di trasferimento e riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto indicato al presente punto saranno eseguite dal Liquidatore a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Avvertenze

Il Liquidatore potrà sospendere, interrompere e/o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o indennizzo a favore degli offerenti.

Il Liquidatore dichiara sin d'ora che, in ragione delle esigenze di stabilità dell'esito della presente procedura competitiva, non valuterà offerte migliorative successive all'aggiudicazione.

Ogni comunicazione del Liquidatore agli offerenti e/o aggiudicatario sarà trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 cc nonché la ricezione di offerte irrevocabili da parte del Liquidatore non implicano per la Procedura di Liquidazione l'avvio di trattative per la vendita né fanno insorgere un diritto degli interessati e/o offerenti ad esigere prestazioni, di qualsivoglia natura, da parte della Procedura.

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Per ogni qualsivoglia controversia relativa al presente bando, alla sua interpretazione, esecuzione, validità ed 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.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo Studio del Liquidatore **Dott.Marco Voltolina - tel. 049/8764260 - fax 049/8762719 - indirizzo email: marco.voltolina@voltolina-arpi.eu.** Eventuali documenti (ordinanza di vendita, perizia di stima, planimetrie, fotografie etc) essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito www.tribunale.padova.giustizia.it

Padova, li 16 luglio 2025

Il Liquidatore
(Dott. Marco Voltolina)

