



TRIBUNALE DI PADOVA

Liquidazione Giudiziale n. 73/2024

G.D.: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Curatore: Dott.ssa Lucia Callegaro

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA EX ARTT. 216 SS. C.C.I.I.

SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO

Vendita compendio immobiliare

ESPERIMENTO N. 1

* * * * *

Il Curatore della procedura suindicata, Dott.ssa Lucia Callegaro, con studio in Padova (PD), via Cardinale Callegari n. 50, tel. 049/8873964, fax 049/704389, e-mail lucia.callegaro@mometto.it, pec della procedura lg73.2024padova@pecliquidazionigiudiziali.it

PONE IN VENDITA

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 216 ss. C.C.I.I., i beni immobili di proprietà della procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Mara Zanotto e depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sotto indicate,

AVVISA

che a decorrere dal **giorno 09 dicembre 2025, con inizio alle ore 12:00, al giorno 11 dicembre 2025 con termine alle ore 12:00**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dai siti www.doauction.it o www.garavirtuale.it dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: intera piena proprietà.

Ubicazione: Trebaseleghe – località Fossalta (PD), Via Corso del Popolo n. 28/c.

Descrizione: abitazione innalzata su due livelli costituente porzione di testa di ponente di edificio accostato di complessive tre unità dotate di scoperto comune. L'abitazione è così composta: piano terra (altezza interna m 2,70): soggiorno-cottura con scala per il collegamento verticale e un bagno; piano primo (altezza interna m 2,90): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, disimpegno, camera e open space delimitato da parapetto. Superficie lorda complessiva mq 75,80.

Identificazione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 29, part. 6, sub. 2, Corso del Popolo, piano T-1, cat. A/3, cl. 1, cons. 3,5 vani, sup. catastale: totale mq 71 – totale escluse aree scoperte mq 71, R.C. € 216,91.

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita: N.C.T. del Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 29, part. 6, Ente Urbano, sup. mq 500.

Il lotto comprende tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive, nonché l'eventuale quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di cessione ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c. e del titolo di provenienza, con particolare riferimento al cortile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 29, part. 6, sub. 1, B.C.N.C. a tutti i subb.

Confini: in senso orario da nord:

- abitazione al piano terra - nord: altra ditta; est: mapp. 6, sub. 3 (altra unità); sud ed ovest: mapp. 6 sub. 1 (cortile comune);
- abitazione al piano primo - nord: altra ditta; est. mapp. 6 sub. 3 (altra unità); sud ed ovest: affaccio su mapp. 6 sub. 1 (cortile comune).

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

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modificazioni e integrazioni ed infine dell'art. 32 della L. 24 novembre 2003 n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe risulta:

- che il fabbricato comprendente il lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che per la ristrutturazione e l'ampliamento della costruzione con il ricavo di tre alloggi veniva poi rilasciata C.E. n. 96/194 del 26.08.1997 e seguente variante C.E. n. 96/194/BIS del 16.06.1999;
- che in seguito relativamente alle suddette veniva rilasciata Licenza di agibilità n. 96/194 prat. 51/99 del 30.07.1999.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato è emersa la presenza di alcune discrepanze, di seguito sinteticamente elencate:

- difformità interne: assenza della parete delimitante il disimpegno del piano terra con relativa porta, rimozione della parte superiore delle pareti perimetrali del ripostiglio al piano primo trasformato in *open space*;
- occupazione impropria dello scoperto comune con l'edificazione di una costruzione lignea suddivisa arbitrariamente tra i condomini e la ripartizione dell'area adiacente.

Non essendo presente alcun titolo legittimante, le suddette modifiche sono da ritenersi abusive.

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio competente in merito alle anomalie sopra descritte si è potuto appurare che:

- le modifiche interne dovranno essere ripristinate secondo lo stato autorizzato, mediante l'edificazione/completamento dei setti murari parziali o mancanti. Si dovrà altresì provvedere alla dotazione dei serramenti interni e dei sanitari mancanti;
- lo scoperto comune dovrà essere ripristinato allo stato autorizzato mediante la rimozione sia delle ripartizioni interne del cortile che del fabbricato ligneo, suddiviso impropriamente tra i condomini, che non possiede i requisiti di legge per poter essere sanato; pertanto, anche il garage utilizzato quale pertinenza dell'abitazione dovrà essere demolito. L'onere

relativo dovrebbe comunque essere sostenuto in accordo e condivisione tra tutti i condomini.

Il Comune di Trebaseleghe è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) nonché di Piano degli Interventi (P.I.). Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area ricade in "Zona A – centro storico" disciplinata in via principale dall'art. 18 delle relative N.T.O.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

Stato dell'immobile: libero.

Prezzo di vendita: € € 65.000,00 (€ sessantacinquemila/00), come da stima.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base:

offerta minima pari ad € 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00).

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (€ mille/00).

COMUNICA

Modalità di presentazione delle offerte e disciplina e condizioni di vendita

- 1) Tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it o www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
- 2) Al momento della registrazione a ciascun utente verrà richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, elementi che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.
- 3) Se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti. Parimenti, se l'offerente è una persona fisica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti.
- 4) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere a comunicare alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene, fornendo copia del relativo documento di identità e del codice fiscale; di

contro, se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del rogito notarile, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c..

5) Se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene con copia del suo documento di identità e del suo codice fiscale. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

6) Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere, inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it.

7) In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante, da allegare inviando i documenti all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione.

8) In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante, da allegare inviando i documenti all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione.

9) Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.

10) In ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".

11) Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la

migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

12) All'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

13) Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

14) L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.

15) Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.

16) Per essere ammesso alla vendita ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione** a garanzia dell'offerta **almeno pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (o, se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a **Gruppo Edicom S.p.a.** c/o Banca Sella S.p.a., con **IBAN IT90E0326804607052737800862**. Il bonifico dovrà riportare nella causale la seguente indicazione: **Cauzione L.G. n. 73/2024 Tribunale di Padova – Numero del lotto** e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.** In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta" sarà necessario procedere all'inserimento dei dati riguardanti il bonifico effettuato negli appositi campi, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione dalla partecipazione alla gara.

17) La restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al

termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati.

18) Le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla procedura, di saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della procedura.

19) Il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi per l'attività svolta, pari al **4,00% oltre ad iva sul prezzo di aggiudicazione.**

20) **Il pagamento del saldo prezzo**, pari al valore di aggiudicazione al netto della cauzione già versata oltre ad ogni onere fiscale ed accessorio, dovrà essere effettuato dal vincitore entro e non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita e comunque **entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario, sul c/c intestato a: Liquidazione Giudiziale Triveneta Multiservice di Burlacu Madalin Florian c/o Banca Adria Colli Euganei Credito Cooperativo Società Cooperativa, con IBAN IT06Z0898212100036000002657, specificando nella causale: "Saldo prezzo L.G. n. 73/2024 Tribunale di Padova – Numero del lotto". L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Curatore o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima o contestualmente all'atto notarile di trasferimento. Il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita in conformità a quanto previsto dall'art. 585, co. 3, c.p.c..

21) La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Le suddette commissioni, oltre ad iva di legge, dovranno essere versate direttamente a mezzo bonifico bancario, (o, se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema) sul c/c intestato a **Gruppo Edicom S.p.a.** c/o

Banca Sella S.p.a., con **IBAN IT16D0326804607052737800861**, entro e non oltre 15 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

22) In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà ad incamerare la cauzione a titolo di penale, salva la possibilità di agire per il risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda miglior offerta. I compensi spettanti a Gruppo Edicom S.p.a. per l'attività svolta dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

23) Qualora il sottoscritto, di concerto con l'Autorità Giudiziaria, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate.

24) Il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche o contattando il Commissionario ai recapiti sottoindicati.

25) Il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita e sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.

26) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Mara Zanutto in data 30.07.2024, pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

27) 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.

28) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, ecologici e

ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali, non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento o riduzione del prezzo, ed i relativi oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - 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.

29) Relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento ed alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it.

30) Il trasferimento dei beni in vendita sarà effettuato nelle ordinarie forme privatistiche, con atto notarile di compravendita a ministero del Notaio del distretto di Padova designato dalla procedura, atto da stipulare entro i 30 giorni successivi al pagamento del saldo prezzo. Tutti gli oneri inerenti la vendita (onorari notarili, spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, imposte, ogni altro onere, diritto e spesa richiesta per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà), come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni, saranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente.

31) Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge.

32) Le eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni pregiudizievoli dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, purché si tratti di formalità suscettibile di cancellazione, saranno cancellate ai sensi dell'art. 217, co. 2 C.C.I.I. a cura della procedura in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e la stipula dell'atto di compravendita. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite dalla

procedura a proprie spese, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

33) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del D.P.R n. 445/2000 (ad esempio sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

34) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno in corso al momento del trasferimento della proprietà ed all'anno precedente.

35) Gli Organi della procedura si riservano, in accordo con l'Autorità Giudiziaria, senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere l'asta telematica, nonché di 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. Resta inoltre salva ogni altra facoltà degli Organi della procedura prevista dall'art. 217 C.C.I.I., in forza del quale il Giudice Delegato potrà, alle condizioni, nelle ipotesi e con le modalità previste nella medesima disposizione, sospendere con decreto motivato in qualsiasi momento le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo o alle ulteriori condizioni previste nella norma.

36) Il presente bando è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova e pubblicato e visionabile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, co. 1 c.p.c., nonché sui siti autorizzati dal D.M. 31.10.2006 www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it. Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario.

37) Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

38) Per 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.

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

Padova, 27.06.2025

Il Curatore

Dott.ssa Lucia Callegaro

