

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
**FALLIMENTO N. 42 N/2016**

Giudice Delegato: dott. Manuela ELBURGO – Curatore : dott. Monica Maragotto

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**Mediante procedura competitiva ex art. 107 ss. L. F. in data 19 FEBBRAIO 2019**

**II° Esperimento: vendita beni immobili**

La sottoscritta Dott. Monica Maragotto, Curatore del Fallimento sopra indicato, con studio in Padova  
- Via Sorio n. 47 – Tel. 049.723775, e-mail [m.maragotto@studiomaragotto.it](mailto:m.maragotto@studiomaragotto.it), p.e.c.  
[f42.2016padova@pecfallimenti.it](mailto:f42.2016padova@pecfallimenti.it),

**PONE IN VENDITA**

al miglior offerente, ai sensi degli art. 107 ss. L. Fall. , i beni immobili di proprietà della Società in Fallimento.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del Curatore Fallimentare, procedendo secondo le modalità descritte nel presente avviso.

**Beni immobili siti in CADONEGHE (PD)**

Trattasi di **sette unità immobiliari** ed ulteriore **box auto** site all'interno del Condominio Donatello facente parte del "Residence Marconi" ubicato in zona residenziale semi centrale del Comune di Cadoneghe (PD) - località Mejaniga, con aree scoperte e parti comuni, edificato su terreni tra via Marconi al n. 74 e vicolo Nazzareno Girotti ai n. 1/3/5.

L'accesso al complesso immobiliare avviene da via Guglielmo Marconi, via Ugo La Malfa e via Nazzareno Girotti, sia a livello pedonale che carraio.

Diritto venduto : **piena proprietà**

Identificazione catastale : **Catasto Fabbricati, Comune di Cadoneghe:**

**LOTTO 1** - appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e ampio giardino privato. Al piano interrato garage doppio e cantinola.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
8	3456	3	Cat. A/2	2	4 vani	Euro 340,86
8	3456	18	Cat. C/6	2	28 mq	Euro 52,06
8	3437	16	Cat. C/2	2	7 mq	Euro 10,12

Stato dell'immobile: occupato in forza di contratto di locazione con scadenza al 31/05/2020

**LOTTO 2** - appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e giardino privato; una scala porta al piano interrato dove si trovano un ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno. Al piano interrato garage e cantinola.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
8	3437	4	Cat. A/2	2	5 vani	Euro 426,08
8	3437	83	Cat. C/6	2	33 mq	Euro 73,29
8	3437	19	Cat. C/2	2	6 mq	Euro 8,68

Stato dell'immobile: libero

**LOTTO 3** - appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e giardino privato; una scala porta al piano interrato dove si trovano un grande spazio ad uso ripostiglio. Al piano interrato garage e cantinola.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
8	3437	24	Cat. A/2	2	5 vani	Euro 426,08
8	3437	76	Cat. C/6	3	27 mq	Euro 59,96
8	3437	49	Cat. C/2	2	7 mq	Euro 10,12

Stato dell'immobile: occupato in forza di contratto di locazione con scadenza al 31/08/2023

**LOTTO 4** - appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e giardino privato, una scala porta al piano interrato dove si trovano un ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno. Al piano interrato garage e cantinola.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
8	3437	37	Cat. A/2	2	5 vani	Euro 426,08
8	3437	55	Cat. C/6	3	39 mq	Euro 86,61
8	3437	46	Cat. C/2	2	7 mq	Euro 10,12

Stato dell'immobile: libero

**LOTTO 5** - appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e giardino privato, una scala porta al piano interrato dove si trovano un ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno. Al piano interrato garage e cantinola.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
8	3437	35	Cat. A/2	2	5 vani	Euro 426,08
8	3437	50	Cat. C/6	3	27 mq	Euro 59,96
8	3437	47	Cat. C/2	3	7 mq	Euro 10,12

Stato dell'immobile: esecuzione sfratto 14/03/2019

**LOTTO 7** - appartamento posto al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e due poggiali. Al piano interrato garage.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
8	3437	15	Cat. A/2	2	4 vani	Euro 340,86
8	3437	81	Cat. C/6	3	28 mq	Euro 62,18

Stato dell'immobile: occupato senza titolo con impegno alla liberazione

**LOTTO 8** - box auto al piano interrato con pavimento in cemento liscio, basculante metallico doppio.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
8	3456	13	Cat. C/6	2	26 mq	Euro 48,34

Stato dell'immobile: libero

**per tutti, con le comproprietà tutte ai sensi di legge**

**Fabbricati eretti su area così censita al N.C.T.**

Fg	Part.	Qualità	are	ca
8	3437	Ente Urbano	36	92
8	3456	Ente Urbano	14	28

Confini : L'intero complesso immobiliare confina ad Ovest con le particelle 3508 e 2711, a Nord con la particella 1022, ad Est con via Nazzareno Girotti particella 3432, a Sud con via Bedin particella 3432.

Certificazione Energetica: da certificare ove non presente.

**Le unità immobiliari vengono poste in vendita al maggior offerente al seguente valore :**

LOTTO	Appartamento	Dati catastali	Prezzo base	Offerta minima	cauzione
1	Appartamento, garage e cantinola	Part. 3456 sub. 3-18-16	<b>167.960</b>	125.970	10%
2	Appartamento, garage e cantinola	Part. 3437 sub. 4-83-19	<b>189.805</b>	142.354	10%
3	Appartamento, garage e cantinola	Part. 3437 sub. 24-76-49	<b>201.705</b>	151.279	10%
4	Appartamento, garage e cantinola	Part. 3437 sub. 37-55-46	<b>142.800</b>	107.100	10%
5	Appartamento, garage e cantinola	Part. 3437 sub. 35-50-47	<b>182.325</b>	136.744	10%
7	Appartamento e garage	Part. 3437 sub 15 e 81	<b>130.900</b>	98.175	10%
8	Box auto	Part. 3456 sub 13	<b>15.300</b>	11.475	10%

## **ESPERIMENTO DI VENDITA E PREZZO BASE DI CESSIONE**

L'esperimento di vendita si terrà il giorno **18 APRILE 2019 alle ore 16:30** al prezzo base sopra indicato.

Saranno ritenute valide le offerte che indichino un prezzo pari almeno al 75% del prezzo base.

## **TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

**1)** Gli interessati dovranno far pervenire la propria **offerta irrevocabile di acquisto**, redatta in carta resa legale (con marca da bollo di 16,00 Euro) presso lo studio del sottoscritto Curatore **entro le ore 12:00 del 18 APRILE 2019**.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "*Tribunale di Padova – Fallimento n. 42N/2016 – Offerta d'acquisto immobile*".

L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "**irrevocabile**" e dovrà contenere:

- a) l'indicazione del soggetto offerente (dati anagrafici, stato civile, ditta o ragione/denominazione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA) e il domicilio eletto ai fini della procedura competitiva, nonché il recapito telefonico e l'indirizzo p.e.c. cui sarà inviata ogni eventuale comunicazione da parte del Curatore; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) la dichiarazione che l'offerta irrevocabile è formulata per l'acquisto della piena proprietà dell'immobile del Fallimento n. 42N/2016 Tribunale di Padova, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- c) la dichiarazione di aver preso attenta visione della perizia di stima e del presente avviso, e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva inerente la cessione;
- d) la dichiarazione che, trattandosi di vendita fallimentare, l'offerente accetta di acquistare i beni nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento di proprietà, con esonero del Fallimento da ogni garanzia e responsabilità;
- e) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, non inferiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di invalidità dell'offerta;

**2) A corredo dell'offerta dovranno allegarsi**, mediante inserimento nella busta chiusa di cui sopra:

- a) la copia del documento d'identità dell'offerente e/o sottoscrittore, nonché dell'eventuale coniuge;
- b) se l'offerta è formulata da impresa commerciale, la visura camerale aggiornata e/o il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (o al corrispondente Pubblico Registro dello Stato estero di appartenenza), nonché, ove i predetti documenti non risultino sufficienti, la

procura notarile o altro atto che attesti i poteri e la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta;

- c) la copia uno o più **assegni circolari N.T. emessi da primaria Banca italiana e intestati a "Fallimento n. 42N/2016 - Tribunale di Padova", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;**
- d) copia del presente avviso siglata a margine in ogni pagina e sottoscritta in calce dall'offerente in segno di accettazione integrale delle condizioni di cui alla procedura competitiva e delle principali condizioni di cessione delle unità immobiliari.

**3)** Le offerte saranno ritenute **non valide** se saranno depositate oltre i termini e comunque se saranno prive dei requisiti formali o degli allegati previsti ai punti precedenti.

**4)** Il Curatore procederà all'apertura delle buste presso il suo studio in PADOVA – VIA SORIO N. 47 **alle ore 16:30 del giorno 18 APRILE 2019**

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche al fine dell'eventuale gara di cui *infra*.

L'assenza dell'offerente non comporta l'invalidità dell'offerta.

Dopo l'apertura delle buste il Curatore procederà ad esaminare le offerte ed a verificarne la validità a suo insindacabile giudizio. Le offerte considerate invalide dal Curatore saranno escluse dal prosieguo della procedura competitiva.

In presenza di un'unica offerta valida, le unità immobiliari si intenderanno automaticamente aggiudicate al soggetto offerente, anche se non presente.

In mancanza di presentazione di offerte valide, la procedura competitiva sarà dichiarata deserta.

**5)** In presenza di più offerte valide, il Curatore provvederà ad indire immediatamente una gara informale tra gli offerenti presenti, e ciò sulla base dell'offerta con il prezzo maggiore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

Se tutte le maggiori offerte risulteranno di eguale importo, e non saranno formulate offerte in aumento, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che avrà consegnato per primo la propria offerta irrevocabile, in base alla data ed all'ora del ricevimento.

Il rilancio rispetto al valore iniziale di gara dovrà essere non inferiore

a Euro **5.000,00** (cinquemila/00) per i lotti dal n. 1 al n. 7

a Euro **500,00** (cinquecento/00) per il lotto n. 8

e dovrà essere dichiarato in aggiunta al prezzo della propria offerta, entro **2 minuti** dal segnale che sarà dato dal Curatore. Saranno ammessi rilanci successivi, di importo non inferiore a Euro 5.000,00 (Euro 500,00 per il lotto n. 8), fino a quando il termine di **2 minuti** spirerà senza ulteriori rilanci. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà offerto l'importo maggiore.

Il bene verrà aggiudicato all'offerente che all'esito della gara avrà offerto il prezzo maggiore.

Il Curatore restituirà agli offerenti non-aggiudicatari gli assegni depositati a cauzione; gli assenti dovranno provvedere personalmente al ritiro degli assegni il giorno successivo.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario saranno versati sul conto corrente della procedura; la cauzione sarà trattenuta dal Curatore Fallimentare sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento.

L'aggiudicazione comporta l'obbligo dell'aggiudicatario di integrare la cauzione già prestata sino al raggiungimento del 10% del prezzo di aggiudicazione (qualora superiore al prezzo offerto) entro e non oltre 10 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'aggiudicazione comporta l'obbligo in capo all'aggiudicatario di stipulare l'atto di trasferimento della proprietà alle condizioni e nei termini di seguito precisate.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario ai suddetti impegni, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e le somme già versate a titolo di cauzione saranno trattenute integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

#### **Modalità e condizioni dell'atto di trasferimento.**

**6)** L'atto notarile di trasferimento della proprietà dei beni immobili sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche **entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, con termine a favore della Procedura, previo pagamento del saldo prezzo, a ministero di un Notaio del territorio del Comune di Padova che l'aggiudicatario dovrà designare, comunicandolo per iscritto al Curatore, entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In difetto di tale comunicazione, il Notaio sarà designato dal Curatore e sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario, anche tramite fax o pec.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dal Fallimento a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

**7)** Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Prof. Arch. Paolo Merlini, 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; trattandosi di vendita forzata la cessione avviene in via di alea ai sensi dell'art. 1469 c.c. e senza che il Fallimento Venditore presti alcuna garanzia sul bene immobile, con espressa esclusione delle garanzie per evizione totale e/o parziale, della garanzia e responsabilità in ordine a

eventuali vizi e difetti dei beni, alla mancanza di qualità, al loro stato di conservazione e di funzionamento, al valore economico delle singole componenti e ad eventuali insussistenze o minusvalenze di attivo, ovvero sopravvenienze passive che emergessero successivamente alla data del trasferimento (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, ad esempio, oneri urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti).

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento.

**8)** Il prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione, dovrà essere pagato contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, mediante:

> imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dal Curatore Fallimentare a titolo di cauzione;

> assegni circolari N.T. e/o bonifico bancario, a titolo di saldo, per l'importo residuo.

Ogni spesa, imposta, tassa e onere, anche notarile e fiscale, inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, così come gli eventuali oneri inerenti le spese per l'asporto e lo smaltimento di eventuali rifiuti liquidi e/o solidi.

**9)** Ai sensi dell'art. 108 comma 2 L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e/o di ogni altro vincolo, 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 sopra indicato, saranno eseguite dal Curatore Fallimentare ed a spese della Procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

#### **AVVERTENZE SULLA PROCEDURA COMPETITIVA**

**10)** Il Curatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della procedura di competitiva, a suo insindacabile giudizio, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli Organi della Procedura prevista dagli art. da 107 ss. L. Fall. e, in generale, da ogni altra norma di legge. In particolare si avverte che, **i)** ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L. Fall., *“il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto”*, e che **ii)** ai sensi dell'art. 108 1° comma, L.Fall. *“il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del Comitato dei Creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso Comitato dei Creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza*

*presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”.*

\* \* \*

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni vigenti del D.Lgs. n. 196/2003 e del Reg. UE 2016/679.

Il Curatore è disponibile a fornire ulteriori informazioni sulle unità immobiliari poste in vendita.

Allegato - Perizia di stima redatta dal Prof. Arch. Paolo Merlini

Il Curatore del Fallimento n. 42N/2016 Tribunale di Padova - Dott. Monica Maragotto

