



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

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

CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

Vendita compendio immobiliare

Liquidazione Giudiziale: "KERIMA DI D'OTTAVIO VITTORIO & C. SNC" n. 10/2025 del 20.01.2025

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

Curatore Fallimentare: **dott.ssa Federica Bordin**



La sottoscritta Dott.ssa Federica Bordin, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 10/2025

visti gli articoli 216 e ss CC.II.

visto il disposto del G.D. dott.ssa Paola Rossi del 22.04.2025

PONE IN VENDITA AL 1° ESPERIMENTO

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 216 ss. C.C., il bene immobile di proprietà della procedura in oggetto qui di seguito riassuntivamente individuato e dettagliatamente descritto nella perizia di stima dell'Arch. Marco Calderone agli atti della Procedura quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sotto indicate.

Trattasi del seguente bene immobile posto all'asta:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Intera piena proprietà

Ubicazione: Cervarese Santa Croce (PD) – via Bacchiglione n. 31 – loc. Fossona



Composizione: Fabbricato ad uso artigianale della superficie coperta (edificata) di mq 520 circa, con terreno coperto e scoperto della superficie complessiva di mq 1.540 (catastali).

Il fabbricato si compone di due piani: **piano terra** a sua volta composto da: *i)* fronte – ingresso-hall-uffici, vano scala, servizi-wc, stanza blindata (ex magazzino pellami pregiati), sup. lorda mq 90 circa, altezza netta interna ml 2,70 e *ii)* capannone – vano principale ad uso laboratorio, sup. lorda mq 370 circa, altezza interna netta ml 5,40 circa (sotto anima tegolo “TT” di copertura) - ml 5,90 circa (intradosso piano); vani accessori diretti vari (mensa, spogliatoio, servizi-wc) sup. lorda mq 51 circa, accessori indiretti (centrale termica) mq 9,00 circa - altezza netta interna ml 2,70 e **piano primo** a sua volta composto da *i)* fronte – vano scala, sala esposizione, ufficio, sup. lorda mq 90 circa, altezza netta interna ml 2,90÷3,00 e *ii)* capannone – soppalco ad uso magazzino, sup. lorda mq 60 circa, altezza interna netta ml 2,45 circa (sotto anima tegolo “TT” di copertura) – ml 2,95 circa (intradosso piano).

Per quanto riguarda il terreno di sedime del fabbricato, di forma quadrilatera regolare, pianeggiante, lo stesso si compone di una superficie complessiva, coperta e scoperta, di mq 1.540, di cui mq 520 circa coperti (edificati) e mq 1.020 circa scoperti (area cortilizia, accesso e recesso pedonale e carraio, manovra e parcheggio).

Identificazione Catastale: Il bene oggetto di vendita risulta così censito al Comune di Cervarese Santa Croce (PD)

- FABBRICATO, ad uso artigianale, catastalmente identificato al N.C.E.U.-Catasto Fabbricati

fg.	mapp.	cat.cat.	cl.	cons.	sup.cat.	rendita cat. €
4	287	D/7	--	--	--	3.356,47

- TERRENO, coperto e scoperto, catastalmente identificato al - N.C.T.R.-Catasto Terreni

fg.	mapp.	qualità	classe	superf. ha. are. ca
4	287	ente urbano	--	00.15.40



Confini: Secondo la mappa del catasto terreni, fg. 4, da nord: strada arginale su fossato, mapp. 472, 581, 582, 336, 337, 338, 294 (viabilità pubblica di Bacchiglione), 286.

Notizie ex art. 173 quater c.p.c.: Il censimento catastale è formalmente regolare. Si rimanda tuttavia alla perizia di stima in merito alle difformità planimetriche catastali derivanti dalle irregolarità edilizie-amministrative rilevate.

PREZZO BASE € 430.000,00 (euroquattrocentotrentamila/00), come ridotto a seguito di precedenti esperimenti. Sono ammissibili anche offerte inferiori fino al limite del 75% del prezzo base: **OFFERTA MINIMA € 322.500,00** (eurotrecentoventiduemilacinquecento/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 **26.06.2025 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.fallcoaste.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 e documento di identità;
- 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 minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno inoltre essere allegate 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 il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente della procedura intestato a "Liquidazione Giudiziale Kerima di V. D'Ottavio & C. Snc" alle coordinate bancarie IBAN IT47J0103012194000001669980 cod. BIC PASCITM119P, causale: "L.G. 10/2025 – Deposito cauzionale asta del 26.06.2025".

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, 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.



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 all'ora e nel luogo anzidetti 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.fallcoaste.it, secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015.

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 saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte 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 mediante bonifico da soggetto non aggiudicatario, 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 (termine soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile).**



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, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it www.idealista.it www.immobiliare.it www.fallcoaste.it www.asteannunci.it 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 Fallimentare, Dott.ssa Federica Bordin, telefono: (+39049751311) – mail: federica.bordin@studiomorianibordin.it; pec: federica.bordin@odcecpd.legalmail.it.

Padova, 23 Aprile 2025

Il Curatore – dott.ssa Federica Bordin

