



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA EX ARTT. 216 E SS. CCII

LG 159/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Segalina

Curatore: Dott. Francesco Rinaldo De Agostini

* * *

Il sottoscritto Dott. Francesco Rinaldo De Agostini Curatore della Procedura n159/2024;

Visti gli articoli 216 e seguenti del CCII;

vista l'autorizzazione del G.D. Dott.ssa Silvia Segalina del _____ ;

PONE IN VENDITA

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 216 ss. CCII, i beni immobili di proprietà della procedura qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nelle perizie di stima del 05.11.2025 redatte dal perito della procedura Arch. Giuseppe Gavazzo di Torri di Quartesolo (VI) e depositate agli atti.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo **presso lo studio del curatore a Padova in Via Rezzonico, 6**, procedendo secondo le regole descritte nel presente avviso.

LOTTO 1

- **Descrizione:** abitazione unifamiliare, su di un unico livello, con terreno pertinenziale e agricolo il tutto sito in zona periferica, composta da ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno, 1 bagno, centrale termica, ripostiglio e cantina. L'appartamento misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 146,00 oltre a circa mq. 6,00 di accessorio adibito a C.T. e circa complessivi mq. 3.858 di verde in proprietà ed uso esclusivo, di cui circa mq. 946 strettamente pertinenti al fabbricato e circa 2.912 di area agricola non strettamente pertinenziale al fabbricato.

- **Ubicazione:** Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), Via Sarpi, 11

- **Diritto venduto:** piena proprietà

- **Identificazione catastale:**

Catasto Fabbricati Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE – foglio 7 particelle:

- 61, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7.5, sup. Totale 149 m2 Totale escluse aree scoperte m2 149 - R.C. € 677,85, Piano T, Via Parini.

- 441 Cat. F/1, Cons. m2. 115, Via Parini Snc. Piano T

- 443 Cat. F/1, Cons. m2. 30, Via Parini Snc Piano T

Catasti Terreni Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE - foglio 7 particelle:

- 439 Qualità semin.arbor., Cl. 3, Sup. are 04.33 RD. € 2.96, RA. € 1.90
- 444 Qualità semin.arbor., Cl. 3, Sup. are 20.55 RD. € 14.04, RA. € 9.02
- 445 Qualità semin.arbor., Cl. 3, Sup. are 08.57 RD. € 5.86, RA. € 3.76

- **Occupazione:** libero.

Si precisa che il fabbricato risulta ingombro di beni mobili (arredi e suppellettili) privi di valore economico.

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, tenuto conto dei parametri di seguito evidenziati:

- VALORE DI STIMA: € 142.500,00 (Euro centoquarantaduemilacinquecento/00).

- PREZZO BASE DI VENDITA: € 142.500,00 (Euro centoquarantaduemilacinquecento/00).

IL PREZZO BASE DI VENDITA CORRISPONDE AD UN'OFFERTA CHE LA PROCEDURA HA GIÀ RICEVUTO.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

LOTTO 2

- **Descrizione:** terreno edificabile di catastali mq. 908. Esso si presenta pianeggiante e di forma regolare con il lato maggiore confinante con la pubblica via.
- **Ubicazione:** Comune di Isola Vicentina (VI), Via Leonardo Da Vinci
- **Diritto venduto:** piena proprietà
- **Identificazione catastale:**
Catasto Terreni Comune di ISOLA VICENTINA - foglio 18 particelle:
• 1673 - QUAL. Semin. Arbor. - Cl. 1 - sup. are 09.08 – RD € 8.68 -RA 4.69
- **Occupazione:** libero.

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, tenuto conto dei parametri di seguito evidenziati:

- VALORE DI STIMA: € 87.500,00 (Euro ottantasettemilacinquecento/00).

- PREZZO BASE DI VENDITA: € 87.500,00 (Euro ottantasettemilacinquecento/00).

Rilancio minimo di gara: € 500,00

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **il giorno 05.05.2026**, nei seguenti orari:

- Lotto 1: ore 16.00
- Lotto 2: ore 16.30

L'orario per l'apertura delle buste nel giorno fissato potrà subire variazioni, a discrezione del curatore, al fine di garantire al meglio lo svolgimento delle procedure competitive.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

- 1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate **entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'asta** presso lo studio del Curatore Dott. Francesco Rinaldo De Agostini, sito in Padova via Rezzonico, n. 6.

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, il 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 alla ricezione 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.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore prima dell'inizio delle gare.

Le offerte segrete contenute nelle buste interne ancora sigillate saranno aperte solo al momento della specifica vendita;

- 2) l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile anteriore alla presentazione stessa; i procuratori, se legali, possono altresì presentare offerta per persona da nominare; l'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e tale dovrà intendersi per la durata di almeno 120 giorni, salvo più lunga indicazione 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 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;
 - se l'offerta è formulata da più persone, l'offerta dovrà contenere le informazioni di cui ai paragrafi che precedono con riferimento a tutti i soggetti;
- 3) l'offerta dovrà contenere:
- i dati identificativi del bene per il quale è proposta nonché il numero della procedura e l'indicazione del lotto;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita indicato nel presente bando a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e dell'allegata documentazione tecnica;
- 4) all'offerta dovrà essere allegato, oltre alla documentazione sopra specificata, **un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Padova – LG 159/2024”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno ai sensi dell'art. 587/II c.p.c. e **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 5) l'offerta presentata è irrevocabile, ma non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 CCII;
- 6) ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi personalmente (anche a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile), 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.

Se l'offerta è stata formulata da più persone, e uno solo degli offerenti partecipi personalmente dovrà essere munito di procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto medesimo.

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. Qualora siano pervenute al Curatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita, sarà ritenuto valido il deposito cauzionale già versato al Curatore se raggiunga la soglia del 10% del prezzo offerto, fermo restando l'obbligo di depositare, ai fini della partecipazione all'esperimento di vendita, 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 o del bonifico già trasmesso al Curatore;

- 7) le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza fisica 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 accompagni 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).

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 nel termine e alle condizioni di seguito precisate;

- 8) 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 non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile) tramite assegno circolare intestato a TRIBUNALE DI PADOVA-L.G. 159/2024 o tramite bonifico bancario** alle coordinate bancarie del conto intestato alla Procedura di liquidazione giudiziale che saranno tempestivamente comunicate dal Curatore all'aggiudicatario.

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;
- 9) in caso **di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare** quanto sopra nel termine suindicato da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto;
 - 10) l'atto di cessione andrà stipulato entro 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di Notaio del distretto di Padova individuato dalla procedura e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente;
 - 11) dal momento del trasferimento della proprietà saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi a detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza;
 - 12) Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi;
 - 13) Ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII, 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.
Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a cura ed a carico della procedura.
 - 14) La presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- 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, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile

venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;

- sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura;

- sono inoltre a carico dell'aggiudicatario-acquirente tutti gli oneri e le spese per l'eventuale asporto dei beni mobili ammassati all'interno dei locali;

- 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;

- si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, 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.

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

Il presente bando è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova e pubblicato sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, oltre che sui siti commerciali www.idealista.it e www.immobiliare.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Dott. Francesco Rinaldo De Agostini, Via Rezzonico, n. 6 – 35131 Padova (PD) (tel. 049/8766062, e-mail f.deagostini@studiodeagostini.it PEC: lg159.2024padova@pecliquidazionigiudiziali.it).

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Padova, 10.02/2026

Il Curatore

Dott. Francesco Rinaldo De Agostini

