



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 216 ss CCII CON MODALITA' SINCRONA
TELEMATICA**

Vendita compendio immobiliare

I - Esperimento

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Rossi

Liquidazione Giudiziale: n. 82/2025

Curatore: Dott.ssa Claudia Carlassare

* * *

La sottoscritta Dott.ssa Claudia Carlassare Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 82/2025, con studio in Padova, Gall. Berchet n. 4

visti gli articoli 216 e seguenti CCII

vista l'autorizzazione del G.D. Dott.ssa Paola Rossi dell'11 marzo 2026

PONE IN VENDITA

Al miglior offerente, ai sensi dell'art. 216 CCII, i beni immobili di proprietà della società sottoposta Liquidazione Giudiziale qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'Ing. Paolo Precoma depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Padova quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, alle condizioni sotto indicate.

* * *

LOTTO 3

Descrizione: piena proprietà appartamento mansardato situato al terzo piano, con garage al piano terra in corpo di fabbrica distinto e spazi esterni condominiali. Presenza di arredi e dotazioni mobili a servizio dell'unità, considerati nella valutazione.

Ubicazione: Comune di Conselve (PD), Via Quartiere della Fornace n. 7

Individuazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Conselve (PD)

- Foglio 10 – mappale 825, sub. 56– cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, rendita € 668,81;
- Foglio 10 – mappale 825, sub. 83– cat. C/6, cl. 3, sup. 21 mq, rendita € 44,47

con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: l'appartamento considerato sub. 56 confina con vano scala condominiale (sub. 2) e un'altra un'unità abitativa (sub. 57). Il mappale 825 confina su cui insistono le unità oggetto di vendita confina, da Nord in senso orario, con Via Quartiere della Fornace, mappali 739, 738, 841, 741, 740, 734, 574, 733, 749.

Nota: L'appartamento e il garage beneficiano della comproprietà dell'area condominiale esterna (sub 1), estesa sull'intero mappale 825, sulla quale insistono quattro edifici pluriresidenziali.

Trattasi di bene comune non censibile comprendente camminamenti, giardini, corti, marciapiedi e corsie di manovra comuni a tutte le unità del condominio.

Regolarità edilizia e catastale: si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Paolo Precoma

Occupazione: occupato senza titolo opponibile

Prezzo base d'asta: Euro 170.000,00 (centosettantamila/00) come da perizia di stima

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad Euro 127.500,00)

Rilanci minimi: Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO 5

Descrizione: piena proprietà abitazione, porzione di casa a schiera, inserita in un contesto residenziale ristrutturato con finiture di pregio, distribuito su tre livelli fuori terra, con giardino pertinenziale esclusivo, oltre a quote di comproprietà sulle parti comuni comprendenti piscina, aree verdi, camminamenti e parcheggi scoperti. Presenza di arredi e dotazioni mobili a servizio dell'unità, considerati nella valutazione.

Ubicazione: Comune di Lucca (LU), Via delle Villette n. 184 – località Saltocchio

Individuazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Lucca (LU), Foglio 43 – mappale 388, sub. 11, cat. A/3, cl. 10, cons. 5,5 vani, superficie 124 mq, rendita € 525,49;

con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Confini: La residenza considerata sub 11 confina con i subb 10, 16, 14, 12 e viabilità di via delle Villette. Il mappale 388 su cui insiste l'unità oggetto della presente perizia confina, da Nord in senso orario, con via delle Villette, strada vicinale della Chiusa, mappali 1027, 390.

Nota: la residenza beneficia della piscina in comune con i sub 8, 9, 10, 11, 12, 13, nonché di doppio posto auto esterno, del resede e camminamenti comuni con i medesimi subalterni.

Regolarità edilizia e catastale: si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Paolo Precoma

Occupazione: libero

Prezzo base d'asta: Euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00) come da perizia di stima

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad Euro 202.500,00)

Rilanci minimi: Euro 5.000,00 (duemila/00)

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti la data del **14 maggio 2026** ai seguenti orari

LOTTO	ORE
LOTTO 3	11:30
LOTTO 5	12:15

che si svolgerà con modalità sincrona telematica ai sensi del D.M. n. 32/2015.

L'offerta telematica s'intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n. 32/2015 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 antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;

DETERMINA

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

- 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, EDICOM FINANCE s.r.l., www.garavirtuale.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. 32/2015 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.
- 2) all'offerta vanno allegati:
 - a) documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
 - b) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
 - c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'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 prezzo);
 - d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato o visura del registro delle imprese, ed eventuali ulteriori documenti integrativi, da cui risultino i poteri del sottoscrittore, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - f) 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;
 - g) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - h) la documentazione attestante il versamento della cauzione, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto intestato a "LIQ. GIUD. PANTANO CARNI SPA" avente IBAN IT 50 G 01030 12159 000004173575 Causale: CAUZIONE LG 82/2025- Lotto;
- 3) 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 D.M. n. 32/2015, 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).
- 4) 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).
- 5) Nei casi di malf funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n. 32/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) L'offerta presentata è irrevocabile. Essa non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 217 CCII;
- 2) La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, EDICOM FINANCE s.r.l., secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32/2015;
- 3) L'offerente è tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara; la mancata presenza non escluderà la validità ed efficacia dell'offerta.
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.
- 4) Le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza telematica 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 procederà a una gara in via telematica 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).

La cauzione versata da chi non risulti migliore offerente sarà restituita mediante bonifico. Colui che sarà individuato quale migliore offerente ha l'obbligo di stipulare l'atto notarile di compravendita nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

- 5) 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.

- 6) In caso di inadempimento, il deposito cauzionale versato sarà incamerato dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- 7) 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;
- 8) Ai sensi dell'art. 217, II co. 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, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

- 9) 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; 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

Il presente avviso dovrà essere notificato ai sensi dell'art. 216 CCII a cura del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC.

Maggiori chiarimenti ed informazioni e l'esame della perizia potranno essere assunte presso lo Studio del Curatore sito in Padova, Galleria Berchet n. 4, tel 049/657904, e-mail procedure@breda-carlassare.it

Padova, 23 marzo 2026

 ASTALEGALE.NET

Il Curatore

Dott.ssa *Claudia Carlassare*
