



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

ex art. 268 s.s. C.C.I.I.

Vendita compendio immobiliare

I° esperimento

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Segalina

Liquidazione Controllata: n. 12/2023

Liquidatore: Dott. Giovanni Spina

Professionista incaricato: Dott.ssa Amelia Cuomo

* * *

La sottoscritta Dott.ssa Amelia Cuomo, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, con Sede in Piazzola sul Brenta, visto l'art. 214 C.C.I.I., giusta autorizzazione del Liquidatore in data 17 dicembre 2025 ed in esecuzione del programma di liquidazione approvato dal G.D. in data 11 maggio 2023;

FISSA

LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA

MISTA

I ESPERIMENTO

dei seguenti beni immobili:

Lotto Unico - piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del



fabbricato bifamiliare sito in **Comune di Abano Terme (PD)**, via Francesco Baracca n. 10/1, edificato su parte dell'area descritta in C.T. Fg. 6, partic. 445 di mq. E.U. e precisamente trattasi dell'appartamento al piano primo, esposizione lati sud ed est e garage con scoperto esclusivo al piano terra di commerciali mq. 76, aventi la seguente descrizione:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI ABANO TERME, Fg. 6, partic. 445 sub 8, Via Francesco Baracca n. 10, piano 1, cat. A/2, cl. 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale totale: 68 mq., Totale escluse aree scoperte: 60 mq., R. C. Euro 195,22;

partic. 445 sub 18 (*ex sub 9 e 10*), Via Francesco Baracca n. 10, piano T, cat. C/6, cl. 1, Consistenza mq. 13, Superficie Catastale totale: 14 mq., R. C. Euro 11,28;

con la comproprietà pro quota delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area sopra descritta, del cortile, ingresso e vano scala di cui al sub 13 - b.c.n.c. ai sub 7 e 8.

Confini: dell'appartamento: a nord sub 7, ad est e sud prospetto su scoperto; del garage: a nord sub 11, ad est sub 13, a sud strada.

VALORE A BASE D'ASTA: EURO 47.000,00

RILANCIO minimo Euro 1.000,00

OCCUPAZIONE: attualmente occupato

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti la data del **10 dicembre 2026**, con inizio alle ore **16:30**

DETERMINA

A. le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE

ANALOGICHE:

1) le offerte di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate

entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita, presso la sede dell'"Associazione Professionale per le Esecuzioni della Provincia di Padova", sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°.

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 **Notaio Dott.ssa Amelia Cuomo**; la data, l'eventuale 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 ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del notaio delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

2) l'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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 l'offerta

dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore e allegato il provvedimento autorizzativo del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegata visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale risultino i poteri dell'offerente (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura notarile o atto di nomina che attesti i poteri dell'offerente;

- i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare in conformità all'articolo 579 III c. c.p.c.; se il soggetto offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dichiarazione 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;

- **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 aggiudicato.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero della Liquidazione Controllata e l'indicazione del lotto;

- 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;

vedimento
nte, dovrà
anteriore a
e integrata
notarile o
persona da
offerente è
europea,
necessari
nseguente
verso da
ferente di
ng quale
avendita,
unico ed
ovvero il
eriere al
modalità
stima;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA DI LIQ.NE DEL PATRIMONIO N.12/2023"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.

B. 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;

Saranno considerate valide solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto della procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria banca le tempistiche del bonifico.

2) All'offerta vanno allegati:

- se il soggetto offerente è persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale; se 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);
- 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 del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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;

- se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dichiarazione di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e la conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO" avente il seguente

- **IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203;**

- causale: **"Cauzione L.C. 12/2023 Trib. Padova";**

- **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**

getto offerente e
ovvedimento di
giuridica, una
ale del legale
le imprese non
tegrata da copia
l'atto di nomina
e per immagine
lico o scrittura
nte parte della
tutti i requisiti
decadenza e la
to del maggior
zione effettuato
ura intestato a
to diverso da
or offerente 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 aggiudicato.

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure b) sia 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).

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 malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n.32/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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 C.C.I.I. Ciascun offerente sarà tenuto a comparire o a presenziarvi telematicamente all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore della vendita, "**Zucchetti S.p.A. - Falco Aste**", secondo quanto disposto dall'art. 16 del DM n. 32 del 2015. In presenza di un'unica offerta valida, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo n. 2); in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta ricevuta. La presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita;

2) Qualora siano pervenute al Liquidatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da caparra cauzionale, a fronte delle quali il Liquidatore abbia attivato la vendita, potrà essere ritenuta valida la caparra già versata al Liquidatore, fermo restando l'obbligo di presentare, ai fini della partecipazione alla gara, offerta di acquisto conforme al presente bando.

a determina
il recupero
el dominio
all'art. 571
el Giudice
C. Ciascun
e all'ora e
la mancata
onessione
Zucchetti
n. 32 del
que essere
uccessivo
sulla base
evocabile
nte avviso
acquisto
ore abbia
versata al
ni della
ndo.

In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente bando, dovrà essere allegata copia dell'assegno già trasmesso al Liquidatore;

3) le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza fisica o telematica degli offerenti; in caso di unica offerta valida, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta: sarà individuato quale migliore offerente chi offra la somma più elevata. In caso di pluralità di offerte, qualora 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 la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione 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, mediante bonifico all'offerente telematico 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 infra previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

4) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto della cauzione introitata dal Liquidatore, oltre ad ogni onere fiscale e

accessorio, dovrà essere pagato non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita e comunque non oltre **120 (centoventi) giorni** dalla data della gara (termine soggetto a sospensione feriale dei termini processuali). L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti al trasferimento sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Liquidatore o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima o contestualmente all'atto notarile di trasferimento. Si informa che 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'articolo 585 III comma c.p.c.

5) in caso di inadempimento, la cauzione versata sarà incamerata 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 nelle forme ordinarie esclusivamente a rogito del **Notaio Dott.ssa Amelia Cuomo** e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita (tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo) l'imposta di registro e/o I.V.A. calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, saranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente; sul sito web **www.apepnotai.it** è consultabile la tabella degli onorari prevista per la redazione di tale atto.

7) A carico dell'acquirente/aggiudicatario sarà posto anche un compenso pari al **2% (due per cento)** del valore di aggiudicazione per la gestione dell'asta con un minimo di Euro 1.500,00 oltre accessori (I.V.A. di legge), da versare, a mezzo bonifico bancario, entro la data del rogito notarile.

8) Ai sensi dell'art. 217, 2° comma, C.C.I.I., il Giudice Delegato ordinerà

la **cancellazione** delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e 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 suindicato saranno eseguite a cura ed a carico della Liquidazione Controllata, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

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 come meglio descritto nella perizia del Perito Immobiliare Giorgio Berto in data 9.1.2019 e successiva integrazione dell'arch. Roberto Pasqui in data 8.4.2026, da cui **risultano delle difformità sia urbanistiche che catastali. Degli oneri per la regolarizzazione di tali difformità si è tenuto conto nella determinazione del valore di base d'asta, come risulta dalla integrazione di perizia predetta.** 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 sopra indicata, da cui risulta che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e specificamente in forza di licenza edilizia Reg. 3288 del 3/8/1965 e successivo permesso di abitabilità Reg. 3288 dell'8.2.1967; successivamente risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi: concessione a sanatoria Prot. n. 26496 dell'11/09/1995; concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC01/443 Prot. n. 10736 del 16/03/2003; richiesta di certificato di agibilità del 26/8/2003 prot. 22500, maturata per silenzio assenso come da attestazione dell'11/11/2003; PdC in Sanatoria n. 42/2010 Prot. n.16018 21/5/2010 ampliamento del bagno; PdC in Sanatoria n. 700/2011 Prot. n.7105 del 2/3/2012; SCIA piano Casa Reg.n.031/2019 del 25/1/2019.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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.

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 presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e pubblicato sui seguenti siti internet: www.fallcoaste.it.

www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com,

www.publicomonline.it e www.pvp.giustizia.it.

Il presente bando dovrà essere notificato ai sensi dell'art. 216 comma 2 C.C.I.I a cura del Liquidatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso la Sede della suddetta Associazione sita a Padova in Via Tommaseo n. 78/C, Scala A, piano 1°, telefono 049/651228, fax 049/8758564, indirizzo mail info@aepnotai.it o sui siti web www.tribunale.padova.it (nell'apposita area dedicata) e www.astalegale.net.

È possibile prenotare la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito www.aepnotai.it o nel PVP.

Presso la sede dell'A.P.E.P. è presente una postazione PC allestita ad hoc.

Piazzola sul Brenta, 12 ottobre 2026

Notaio Dott.ssa Amelia Cuomo