TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex art.214 ss ccii CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

Vendita compendio immobiliare e mobiliare

Giudice Delegato: Dott.ssa. Alessandra Pasqualetto

Procedura: Liquidazione Giudiziale n.94/2023

Curatore: Dott. Luigi Barzazi

* * *

Il sottoscritto Dott. Luigi Barzazi Curatore della Liquidazione Giudiziale n.94/2023 con studio in Padova, Via Orlando Galante n.25;

visti gli articoli 214 e ss ccii;

vista l'autorizzazione del G.D. Dott.ssa Alessandra Pasqualetto del 16/04/2026

PONE IN VENDITA

Esperimento n.2

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 214 ss. ccii, in lotti separati, i beni immobili ed i beni mobili di proprietà della società in Liquidazione Giudiziale qui di seguito riassuntivamente individuati e: 1) beni immobili dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'ing. Marco Mazzei; 2) beni mobili presenti nell'inventario della procedura e stimati dal perito Stefano Bettin; entrambi depositati presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sotto indicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo con modalità telematica, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

LOTTO 1

BENI IMMOBILI

Diritto venduto: intera proprietà.

Ubicazione: Cologna Veneta (VR), Via Quari Destra n.51.

Descrizione: complesso immobiliare destinato a deposito di prodotti petroliferi quali gasolio e benzina per autotrazione costituito da un edificio ad uso uffici, magazzino ed abitazione de custode e impianti fissi per il deposito del carburante. Il lotto di terreno ha una superficie catastale complessiva di 4.496 mq.

Identificazione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84:

- subalterno 3, Piano T, b.c.n.c. (ripostiglio) ai subb. 8-12;
- subalterno 8, categoria A/2, classe 1, Piano T-1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 150 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 352,48;
- subalterno 10, Piano T-1, b.c.n.c. (scale ed ingresso) ai subb. 8-12;
- subalterno 11, Piano T, b.c.n.c. (corte e manovra automezzi) ai subb. 8-12;
- subalterno 12, Piano T-1, categoria D/7, piano T-1, rendita € 4.100,00;

insistenti sul terreno così censito:

N.C.T. del Comune di Cologna Veneta (VR), foglio 48, particella 84, ente urbano di are 44.96.

Confini: a nord part. 197-166, a est part. 166-195, a sud part. 75 (via Quari Destra), a ovest part.168-197

Stato dell'immobile: libero.

Corrispondenza urbanistico-edilizia: esiste una lieve difformità di cui al capitolo 8 della perizia di stima cui si rinvia.

Formalità Pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione:

1) trascrizione del 01.10.2021 RG.43.377 RP.31.174 - preliminare di vendita con riserva di nomina del 22.06.2021;

2) trascrizione del 14.10.2022 RG 43.778 RP 31.724 e RG 43.779 RP 31.725 –modifica preliminare di compravendita e dichiarazione di nomina del 05.10.2022.

In relazione al suddetto preliminare e successiva modifica con dichiarazione di nomina si puntualizza che: i) i preliminari non riportano l'indicazione che trattasi di immobile destinato a costituire sede principale dell'attività di impresa del promissario acquirente (cfr. art.173 ccii); ii) i promissari acquirenti hanno presentato domanda di rivendica che è stata rigettata in sede di verifica; iii) è decorso il termine perentorio per presentare ricorso in opposizione al rigetto.

Prezzo base: euro 409.500,00 (quattrocentonovemilacinquecento/00) - sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari a euro 307.000,00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio Minimo: euro 2.000,00

Limitazioni alla liberazione/consegna: l'aggiudicatario, per entrare in possesso della parte immobiliare, dovrà attendere l'aggiudicazione e l'asporto dei beni mobili.

LOTTO 2

BENI MOBILI

Diritto venduto: piena proprietà.

Ubicazione: Cologna Veneta (VR), Via Quari Destra n.51.

Descrizione: trattasi del complesso dei beni mobili rinvenuti presso la sede operativa della società. Sono compresi sia i mobili, sia le apparecchiature elettroniche/elettromeccaniche in dotazione al deposito di carburanti come da inventario della procedura cui si rinvia.

Prezzo base: euro 3.647,00 (tremilaseicentoquarantasette/00) - sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari a euro 2.700,00).

Cauzione: pari o superiore al 50% del prezzo offerto

Rilancio Minimo: euro 200,00

Obbligo di liberazione: l'aggiudicatario della parte mobiliare dovrà provvedere all'asporto dei beni entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione alla cessione del Giudice Delegato. In difetto dovrà versare alla procedura una penale di euro 200,00 per ogni giorno di ritardo.

****

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **il giorno 18/01/2027 ad ore 15:30 per il Lotto 1** (Immobili) e ad **ore 16:30 per il Lotto 2** (beni mobili)

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art.14 D.M. n.32/15 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:

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.garavirtuale.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:
   - documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
   - 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);

- 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);
- 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, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno nonché 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 "Liquidazione Giudiziaria Energy Group n.94/2023" alle coordinate bancarie IBAN IT06 T 08590 12100 000900078726 c/o BVR Banca Veneto Centrale, causale: **Cauzione Lotto xxx - LG n.94/2023** ("Cauzione Lotto 1 - LG n.94/2023" per le offerte immobiliari e "Cauzione Lotto 2 - LG n.94/2023" per le offerte mobiliari).
- non sarà possibile intestare l'immobile e/o i beni mobili 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.

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. Ciascun offerente sarà tenuto a presenziarvi telematicamente all'ora e data 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, www.garavirtuale.it, 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) 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, 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.

3) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto della cauzione introitata dal Curatore, 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 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 Curatore 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.
4) in caso di inadempimento, la cauzione versata sarà incamerata dal Fallimento, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
5) l'atto di cessione andrà stipulato entro 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di Notaio del distretto di Padova individuato dal Curatore e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente;
6) Ai sensi dell'art.217 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 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 del fallimento, 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 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'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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 Fallimentare del Tribunale di Padova e pubblicato sui quotidiani il Mattino o il Gazzettino in conformità al protocollo in uso presso lo stesso Tribunale oltre che sui seguenti siti internet: "immobiliare.it", "idealista.it", "astalegale.net", "asteimmobili.it", "portaleaste.com", "publicomonline.it", "fallcoaste.it", "astegiudiziarie.it" e "asteannunci.it" nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.giustizia.it .

Il presente bando dovrà essere notificato a cura del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Dott. Luigi Barzazi, Padova (35129), Via O. Galante n.25 (tel. 049/773206, e-mail aste@consulstudio.com).

Padova, 29/10/2026

Il Curatore Fallimentare

Dott. Luigi Barzazi