



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex artt. 107 E ss L.F.

Vendita terreno

Giudice Delegato: Dott. Giovanni G. Amenduni

PROCEDURA: Concordato preventivo n° 108/2013

Commissario: Dott. Remo Davi; Dott. Luca Pieretti

Liquidatore giudiziale: Dott. Moro Davide

* * *

Il sottoscritto Dott. Moro Davide Liquidatore giudiziale della procedura di concordato n. 108/2013
visti gli articoli 107/l e seguenti l.f.;

vista l'autorizzazione del G.D. Dott. Giovanni G. Amenduni del 04.12.2024, all'istanza n. 293 del
03.12.2024;

PONE IN VENDITA

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. l.f., i beni immobili di proprietà della procedura qui di
seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'Ing.
Roberto Grassetto agli atti della Procedura il cui estratto allegato del presente bando a cui si fa
espreso rinvio quale parte integrante e sostanziale del bando, alle condizioni sotto indicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso gli uffici messi a disposizione da Sinaco
S.r.l., siti in via Forcellini 170/a, in Padova, procedendo secondo le regole descritte nel seguente
avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione: Comune di Piacenza d'Adige (PD)

Descrizione: piena proprietà dell'area situata nel Comune di Piacenza d'Adige (PD) nella zona
industriale caratterizzata da un edificato di tipo produttivo della superficie complessiva di mq. 4.961
a formare un lotto regolare.

Identificazione catastale:

C.T. del Comune di PIACENZA D'ADIGE (PD)

- foglio 17, **particella 431**, are 15.80;
- foglio 17, **particella 430**, are 00.60;
- foglio 17, **particella 427**, are 00.55;
- foglio 17, **particella 425**, are 14.95;
- foglio 17, **particella 424**, are 17.71.

CONFINI:

- a sud con la particella 432;
- ad est con le particelle 423, 426 e 429;
- a nord con la particella 578;
- ad ovest con le particelle 578 e 415.

Notizie ex 173 quater disp.att. c.p.c.: 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 di stima di seguito citata e al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza d'Adige, da cui risulta: Secondo il Piano di Assetto del Territorio P.A.T. il terreno in vendita ricade in ATO PRODUTTIVO 1 - AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Stato dell'immobile: libero.

Prezzo base d'asta: Euro 43.740,00 (euro quarantatremilasettecentoquaranta/00);

Rilancio Minimo : Euro 2.000,00 (euro duemila/00)

FISSA

l'esperimento di vendita per il giorno **28 febbraio 2025** con inizio **alle ore 16.00**

LOTTO	ORE	GIORNO
Lotto unico	16:00	28.02.2025

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 28.02.2025



presso gli uffici di Sinaco S.r.l. siti in via Forcellini 170/a, in Padova. 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 Liquidatore giudiziale, 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 alla ricezione annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Liquidatore giudiziale e la data fissata per l'esame delle offerte.

Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Liquidatore giudiziale prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno.

Le offerte segrete, contenute nelle buste esterne 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 allegati 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 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;
- 4) all'offerta dovrà essere allegato oltre alla documentazione sopra specificata **uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Consta S.p.a."**, 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) l'offerta presentata è irrevocabile ma non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Liquidatore Giudiziale sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 l.f.;
- 2) 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 Liquidatore giudiziale offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale, a fronte delle quali il Liquidatore giudiziale abbia attivato la vendita, sarà ritenuto valido il deposito cauzionale già versato al Liquidatore giudiziale 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 Liquidatore giudiziale.

- 3) 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 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).

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.

- 4) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto del deposito cauzionale introitato dal Liquidatore giudiziale, 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 Liquidatore giudiziale 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 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;

- 7) il Liquidatore giudiziale non si avvarrà del potere di sospensione della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 IV co. l.f. anche qualora fosse formulata un'offerta migliorativa.
- 8) Ai sensi dell'art. 108 II co. l.f., 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.

Si segnala che:

a seguito di una verifica effettuata presso Attiva S.p.a. (ora fallita) con sede a Conselve, è risultato che il Disciplinare Tecnico di Attiva S.p.a. (ex Cosecon) approvato con verbale di Consiglio di Amministrazione in data 15/11/1995, e modificato con verbale di Consiglio di Amministrazione in data 9/04/1997 è tuttora vigente.

L'articolo 10, II° comma, dispone che la cessione a terzi della proprietà e del godimento dell'area e delle costruzioni richiede la preventiva autorizzazione della Società Attiva S.p.a. e del Comune competente. Le conseguenze per l'inosservanza delle condizioni sono disciplinate dall'articolo 11 ultimo comma.



Inoltre l'articolo 13 prevede che il disciplinare sia allegato al contratto di vendita quale parte integrante.

Si precisa però che ad oggi, alla luce della comunicazione rilasciata in data 20 febbraio 2019, non sussistono i presupposti per l'ulteriore autorizzazione da parte della "Attiva S.p.A.", stante la procedura fallimentare attualmente in corso, in quanto non sussiste alcuna posizione contrattuale pendente tra il fallimento, il Comune e la Società venditrice, che non sia conseguentemente neppure ipotizzabile un subentro ex artt. 72 e succ. L.F. e che, sempre conseguentemente, il fallimento si ritiene estraneo a richieste di autorizzazione ai sensi del citato disciplinare.

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 pubblicato sul quotidiano Il Mattino di Padova in conformità al protocollo in uso presso lo stesso Tribunale oltre che sui seguenti siti internet: www.tribunale.padova.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.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. 107 L.F. a cura del Liquidatore giudiziale a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sugli immobili tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Liquidatore giudiziale Dott. Davide Moro (tel. 049 8033850, e-mail d.moro@sinaco.it).

Padova, 17 dicembre 2024

Il Liquidatore giudiziale

Dott Davide Moro



