

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: N. ruolo 146/2020

Data sentenza: 10 dicembre 2020

Giudice Delegato: Dott. Giovanni G. Amenduni

Curatore: Dott. Andrea Fasan

\*\*\*\*\*

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 107 ss L.F.

\*\*\*\*\*

Il Curatore del fallimento in epigrafe, dott. Andrea Fasan, con studio in Padova, piazza G. Salvemini 20, tel. 049.8239611, fax 049.8239666, mail: [afasan@kpmg.it](mailto:afasan@kpmg.it)

- tenuto conto che in data 15.02.2023 si è tenuto il primo esperimento di vendita dei **LOTTI 2-3-4-5-6** appresi al Fallimento in intestazione; nell'ambito di tale procedura competitiva sono stati venduti i **LOTTI 4-6**;
- tenuto conto che in data 21.05.2024 si è tenuto il secondo esperimento di vendita dei **LOTTI 2-3-5**, andato deserto;
- tenuto conto che in data 17.09.2024 si è tenuto il terzo esperimento di vendita dei **LOTTI 2-3-5**, nell'ambito di tale procedura competitiva è stato venduto il **LOTTO 2**;
- nelle more della predisposizione del quarto esperimento di vendita la procedura ha ricevuto una offerta irrevocabile di acquisto per il **LOTTO 3** dell'importo di Euro 492.645,00;
- sono da porre nuovamente in vendita i **LOTTI 3-5**, per i quali il curatore intende porre in essere il quarto esperimento di vendita, ipotizzando:

- come base d'asta per il LOTTO 5 un valore pari al prezzo base del precedente esperimento di vendita ridotto del 25%, con facoltà di accettare offerte minime fino al -25% rispetto a detta base d'asta;
- una base d'asta per il LOTTO 3 pari a Euro 656.860,00, con facoltà di accettare offerte minime fino al -25% rispetto a detta base d'asta, pari a Euro 492.645,00, (ossia il prezzo offerto nell'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla procedura);
- visto il Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori e la conforme autorizzazione alla presente vendita del Giudice Delegato;
- visti gli articoli 107 e 108 L.Fall;

#### DISPONE LA VENDITA

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. l.f., dei beni immobili appresi al Fallimento e suddivisi in Lotti di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella nuova perizia di stima dell'Arch. Fabrizio Fontana depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova quale parte integrante e sostanziale del presente bando, alle condizioni sottoindicate.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del curatore in Piazza Salvemini n. 20, Padova, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

#### Lotto 3

Piena ed esclusiva proprietà di terreni agricoli con potenzialità produttiva da sviluppare oltre a piccolo edificio

adibito a magazzino con accesso da via Praimbole a Limena per complessivi censuari mq 37.221.

Il compendio immobiliare è catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Limena (PD), Fg. 17:

| Mapp. | Indirizzo.    | Cat. | Cons.  | Rendita  |
|-------|---------------|------|--------|----------|
| 88    | Via Praimbole | C/2  | 165 mq | € 238,60 |

Fabbricato insistente sull'area distinta al

Catasto Terreni: Comune di Limena, Fg. 17, mapp. 88, di are 2.90, ente urbano.

Fanno parte altresì del lotto gli appezzamenti di terreno identificati al:

Catasto Terreni: Comune di Limena (PD):

| Fg. | Mapp. | Qualità.    | Cl. | Sup. (are) | RD      | RA      |
|-----|-------|-------------|-----|------------|---------|---------|
| 17  | 55    | vigneto     | 3   | 13.50      | € 10,85 | € 7,67  |
| 17  | 129   | semin arbor | 2   | 15.98      | € 13,97 | € 9,08  |
| 17  | 165   | semin arbor | 2   | 0.45       | € 0,39  | € 0,26  |
| 17  | 286   | semin arbor | 2   | 28.06      | € 24,53 | € 15,94 |
| 17  | 292   | semin arbor | 1   | 11.51      | € 11,97 | € 7,13  |
| 17  | 300   | semin arbor | 2   | 47.69      | € 41,69 | € 27,09 |
| 17  | 304   | seminativo  | 3   | 3.69       | € 2,53  | € 1,81  |
| 17  | 317   | semin arbor | 2   | 0.92       | € 0,80  | € 0,52  |
| 17  | 354   | seminativo  | 3   | 32.90      | € 22,54 | € 16,14 |
| 17  | 357   | semin arbor | 3   | 3.75       | € 2,57  | € 1,84  |
| 17  | 360   | semin arbor | 2   | 75.65      | € 66,14 | € 42,98 |
| 17  | 362   | semin arbor | 2   | 6.30       | € 5,51  | € 3,58  |
| 17  | 364   | seminativo  | 3   | 14.00      | € 10,48 | € 6,87  |
| 17  | 419   | semin arbor | 2   | 6.80       | € 5,94  | € 3,86  |

|    |     |             |   |       |         |         |
|----|-----|-------------|---|-------|---------|---------|
| 17 | 420 | semin arbor | 2 | 33.60 | € 29,37 | € 19,09 |
| 17 | 421 | semin arbor | 2 | 8.90  | € 7,78  | € 5,06  |
| 17 | 422 | semin arbor | 2 | 28.70 | € 25,09 | € 16,30 |
| 17 | 425 | semin arbor | 2 | 10.00 | € 8,74  | € 5,68  |
| 17 | 150 | semin arbor | 4 | 4,26  | € 2,53  | € 1,98  |
| 17 | 418 | semin arbor | 2 | 5,60  | € 4,90  | € 3,18  |
| 17 | 423 | semin arbor | 2 | 5,85  | € 5,11  | € 3,32  |
| 17 | 424 | semin arbor | 2 | 11,20 | € 9,79  | € 6,36  |

**Stato del compendio immobiliare**

Libero.

**Regolarità Edilizia**

Si rimanda alla perizia di stima.

**Prezzo di vendita:**

€ 656.860,00 equivalente al prezzo base del precedente esperimento ridotto del 25%.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO FINO AL LIMITE DI € 492.645,00 (MASSIMO RIBASSO).

LA PROCEDURA HA RICEVUTO OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO AL PREZZO DI MASSIMO RIBASSO.

**Rilancio minimo:** € 5.000,00

**Oneri aggiuntivi a carico dell'aggiudicatario:** l'area di cui al Lotto 3 è classificata come ZTO soggetta a strumento urbanistico attuativo e, ai sensi dell'art. 18, co. 7 e 7bis, della Legge Regionale n. 11/2004, in data 15 giugno 2022 è scaduto il termine quinquennale per la presentazione dei progetti in esecuzione del Piano degli Interventi del 15.06.2017 (ossia data di entrata in vigore del P.A.T.). La Procedura, al fine di tutelare i diritti

dei potenziali interessati e del ceto creditorio, ha quindi confermato al Comune di Limena l'interesse a mantenere le attuali previsioni edificatorie nel vigente Piano degli Interventi, con previsione di pagamento del contributo in un momento successivo alla vendita dei terreni interessati. L'Amministrazione Comunale, con D.G.C. n. 50 del 20/4/2022 ha determinato il contributo annuo nella misura dello 0,3% del valore considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU per le ZTO "D" Artigianale - Industriale - Direzione di Espansione. Il pagamento di tale contributo, che verrà quantificato puntualmente successivamente all'aggiudicazione, viene posto a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà trasferire alla Procedura i fondi necessari al pagamento congiuntamente al saldo prezzo. In caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario, sarà disposta la revoca dell'aggiudicazione. Si segnala che il Piano Guida è stato approvato in data 20.09.2023 e reso esecutivo in data 08.10.2023. Il Piano Guida è atto di indirizzo e non ha valenza attuativa. Infatti, esso è uno strumento di coordinamento e condivisione di scelte urbanistiche che saranno successivamente recepite nel Piano degli Interventi.

\*\*\*

#### Lotto 5

Quota indivisa di 1/4 del diritto di proprietà di terreni agricoli con accesso da via C. Marchesi a Limena per una superficie censuaria complessiva pari a mq 11.073.

Il compendio immobiliare è catastalmente censito come segue:

Catasto Terreni: Comune di Limena (PD):

| Fg. | Mapp. | Qualità.    | Cl. | Sup. (are) | RD      | RA      |
|-----|-------|-------------|-----|------------|---------|---------|
| 17  | 291   | semin arbor | 2   | 13.24      | € 11,57 | € 7,52  |
| 17  | 295   | semin arbor | 1   | 13.23      | € 13,75 | € 8,20  |
| 17  | 297   | semin arbor | 3   | 84.26      | € 57,74 | € 41,34 |

**Stato del compendio immobiliare**

Libero.

**Regolarità Edilizia**

Si rimanda alla perizia di stima.

**Prezzo di vendita:**

€ 4.050,00, equivalente al prezzo base del precedente esperimento ridotto del 25%.

SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO FINO AL LIMITE DI € 3.038,00 (MASSIMO RIBASSO).

**Rilancio minimo:** € 500,00

\*\*\*

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno 4.3.2025

alle ore 10.00 per il LOTTO 3

alle ore 10.20 per il LOTTO 5

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1. le offerte di acquisto redatte in carte legale (con marca da bollo da € 16,00 ogni 4 facciate) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del 3.3.2025 presso lo studio del Curatore, sito in Padova, Piazza Gaetano Salvemini n. 20. 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 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:

a. 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;

- b. 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 autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- c. 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;
- d. 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;



- e. 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;
  - la dichiarazione di aver letto il presente bando disciplinare e di rispettarne pienamente tutte le disposizioni e previsioni;
4. all'offerta dovrà essere allegato oltre alla documentazione sopra specificata un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Padova, Fall n. 146/2020, 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 Giudice Delegato 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 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;

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 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.

4. la mancata comparizione dell'offerente non escluderà la validità dell'offerta. Se l'offerta è l'unica i beni potranno comunque essere aggiudicati all'offerente non presente;

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 (compresi gli ulteriori oneri Comunali espressamente indicati con riguardo al Lotto 3) 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 da parte del Curatore e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente che dovrà fornire evidenza dell'avvenuto pagamento entro il giorno precedente a quello fissato per la stipula dell'atto di cessione;
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;
10. resta ferma la facoltà del Curatore di sospendere la procedura competitiva ex art.107 IV co. l.f., qualora fosse formulata una offerta migliorativa;
11. resta altresì fermo il potere del Giudice Delegato di sospendere la vendita ai sensi dell'art.108 l.f.

#### 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, così come non potranno dar luogo a risarcimento eventuali modifiche del piano regolatore e/o dello strumento urbanistico attuativo.

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.

Ogni spesa ed onere, anche notarile e fiscale, inerente e conseguente alla vendita, sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente (ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le imposte e le tasse quali ad esempio l'imposta di registro, imposte e tasse ipotecarie e catastali, nonché eventuali oneri di urbanizzazione e spese per l'asporto e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi)

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: [www.tribunale.padova.giustizia.it](http://www.tribunale.padova.giustizia.it) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) , [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) , [www.publicomonline.it](http://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 Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile tramite PEC o a mezzo ufficiale giudiziario.

Padova, 13 dicembre 2024

Il Curatore

Dott. Andrea Fasan

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Fasan', is written over the typed name 'Dott. Andrea Fasan'.