



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

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

Vendita compendio immobiliare

Giudice Delegato: dott. ssa Paola Rossi

Fallimento: (77/2013)

Curatore: dott. Alessandro De Franceschi

* * *

Il sottoscritto dott. Alessandro De Franceschi Curatore del Fallimento n. 77/2013

visti gli articoli 105 e ss Legge Fallimentare;

vista l'autorizzazione del G.D. dott.ssa Paola Rossi

PONE IN VENDITA

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. L. F., i beni immobili di proprietà del fallimento qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nella perizia di stima dell'arch. Carlo Ferrandi depositata 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 presso lo studio del Curatore Fallimentare in Padova, Via Tirana n. 25, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi del seguente bene immobile:

LOTTO 1:

Diritto venduto: intera proprietà.

Ubicazione: Due Carrare, via Mincana 65/69.

Descrizione: Complesso di più edifici di diversa classificazione catastale ma tutti a destinazione "attività ricettivo-alberghiera" e dal relativo terreno di pertinenza (avente un'estensione di ha 1.84.15). Sito in prossimità dello svincolo autostradale "Terme Euganee".

Trattasi di un albergo sviluppatosi al piano terra, primo, secondo e terzo (sub 1) con altezza interna ai vari piani di ml 2,9 per i primi tre piani ed altezza media interna di ml 2,7 per il piano terzo (mansarda). La superficie del piano terra è mq 317. La superficie del piano primo è di mq 619. La

superficie del piano secondo è di mq 561. La superficie del piano terzo è di mq 174.

Le condizioni di conservazione e manutenzione della struttura portante sono pessime per l'esposizione dei ferri di armatura e la corrosione presente; sono assenti gli impianti (elettrico e/o altro) ed anche i serramenti sono fatiscenti.

L'edificio essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore della normativa in materia ed essendo oggetto di intervento di ristrutturazione non concluso non può avere certificazione energetica. Infatti la totale assenza di impianti e serramenti lo rende assimilabile ad una costruzione allo stato grezzo avanzato.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Terreni e confini: Comune di Padova (PD)

NCEU comune di Due Carrare (PD), Foglio 11

Particella 44 (albergo), subalterno 1, z.c., categoria D/2, rendita catastale 12.653,19 euro, piano T-1-2-3, particella 44 (ristorante), subalterno 2, z.c. 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mw 409, rendita catastale 4.119,00 euro, piano T, particella 44 (cantina-enoteca), subalterno 3, z.c. 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 126, rendita catastale 1.268,93 euro, piano T, particella 44 (ufficio), subalterno 4, z.c. 1, categoria A/10, classe U, consistenza vani 2, rendita 469,98 euro, piano T, particella 44 (abitazione), subalterno 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 9.5, rendita catastale 760,48 euro, piano T- 1, particella 44 (abitazione), subalterno 14, z.c. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, rendita catastale 387,34 euro, piano T-1, particella 44 (stalla-fienile), subalterno 15, z.c. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 483, rendita catastale 748,35 euro, piano T-1, Particella 44 (capannoni), subalterno 16, z.c. 1, categoria D/7, rendita catastale 2.530,64 euro, piano T particella 44 (abitazione), subalterno 17, z.c., categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7.5, rendita catastale 600,38 euro, piano T-1 particella 614, cat. Area urbana, 10 mq. N.C.T. Comune di Due Carrare, foglio 11 particella 617, cl.2, 44 mq.

Sono altresì comprese le parti comuni del complesso il tutto ex artt. 1117 c.c. ivi i seguenti mappali:

44 sub 7 via Mincana, piano T, BCNC (centrale termica) ai subb. 1 e 2;

44 sub 8 via Mincana, BCNC (centrale termica) ai subb.3,4 e 5

44 sub 9 via Mincana, BCNC (ingresso comune) ai subb. 4 e 5

44 sub 20 via Mincana, piano T, BCN'C (cortile) ai subb. 1,2,3,4 e 5

44 sub 21 via Mincana, piano T, BCNC (cortile) ai subb. 16 e 17

44 sub 22 via Mincana, piano T, BCNC (cortile) ai subb. 14 e 15.

Il terreno confina a nord-est con la via pubblica Mincana e a sud con terreno particella n.616 e ad est con terreno particella n. 603-604 di altra proprietà.

Notizie ex 173 quater disp. att. c.p.c.: Prescrizione di misure di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.



Stato dell'immobile: libero.

Prezzo di vendita: € 347.054,28 oltre Iva di legge se dovuta prevedendo altresì l'ammissibilità dell'offerta minima al 75% del prezzo base, pari ad € 260.290,71 oltre Iva di legge se dovuta.

Rilancio Minimo: € 2.500,00.

LOTTO 3:

Diritto venduto: intera proprietà.

Ubicazione: Ferrara (Fe).

Descrizione: Trattasi di terreni agricoli in Ferrara (Fe), gravati da una servitù di passaggio.

Identificazione catastale.

NCT Comune di Ferrara foglio 144

particella 3, seminativo, cl.2, 3630 mq, reddito dominicale 38,49 euro e reddito agrario 18,75 euro e particella 125, seminativo, cl.2, 3741 mq, reddito dominicale 39,67 euro e reddito agrario 19.32 euro.

Notizie ex 173 quater disp. att. c.p.c.: /.

Stato dell'immobile: libero.

Prezzo di vendita: € 8.637,91 oltre Iva di legge se dovuta prevedendo altresì l'ammissibilità dell'offerta minima al 75% del prezzo base, pari ad € 6.478,44 oltre Iva di legge se dovuta.

Rilancio Minimo: € 2.500,00.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti **il giorno 04.12.2024 alle ore 10:30**

LOTTO	ORE	GIORNO
LOTTO 1 - 3	10:30	04.12.2024

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

- 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 03.12.2024

presso lo studio del Curatore dott. Alessandro De Franceschi, sito in Padova via Tirana n. 25. 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, 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 Curatore 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, dovrà essere allegata anche una copia del documento d'identità 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 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 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 a mezzo nomina società di leasing. In tal caso l'offerente dovrà dichiarare, con comunicazione inviata al Curatore e al Notaio designato almeno 10 giorni prima della stipula dell'atto notarile di compravendita, che intende avvalersi di tale modalità operativa, con l'esatta indicazione della società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione, supportata da idonea documentazione ed in particolare da correlato impegno all'acquisto da parte della società di leasing, che l'offerente sarà l'unico utilizzatore del bene aggiudicato;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero del fallimento 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;

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 al Tribunale di Padova,**



Fall. n. 77/2013, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattata in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.

- 4) 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. 108 L.F.. Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. 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. 5); 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.

Qualora siano pervenute al Curatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da caparra cauzionale, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita, potrà essere ritenuta valida la caparra già versata al Curatore, fermo restando l'obbligo di presentare, ai fini della partecipazione alla gara, 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 già trasmesso al Curatore;

- 5) le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza 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 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.

- 6) 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**. 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.;

- 7) in caso di inadempimento, la cauzione versata sarà incamerata dal Fallimento, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- 8) 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;
- 9) il prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione, dovrà essere pagato mediante
 - i) imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dal Curatore a titolo di cauzione;
 - ii) assegni circolari;
 - iii) bonifico bancario BIR, a titolo di saldo, per l'importo residuo, effettuato, al più tardi, entro cinque giorni prima del rogito.

Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario - acquirente.

- 10) ai sensi dell'art. 108, 2° comma, 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 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: 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 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 fallimentare dott. Alessandro De Franceschi, Via Tirana n. 25 (tel. 049/8711400 - fax 049/8719365 - e-mail posta@pampalonidefranceschi.com).

Padova, 18.07.2024

Il Curatore
dott. Alessandro De Franceschi



Allegati:

all.to n. 1) perizia di stima dell'arch. Carlo Ferrandi