

Fallimento n. 70/2022 Tribunale di Padova
BANDO DI VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
SITO IN PIOVE DI SACCO
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 105 E SEGG. L.F.
CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE IN AUMENTO

Il Curatore rag. Giuseppe Bussolin

premessso

a) che la società è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Padova con sentenza n. 77/2022 del 07.07.2022 depositata in Cancelleria Fallimentare il 21.07.2022;

b) che Il fallimento ha appreso la proprietà di un immobile sito in Piove di Sacco (PD), Viale Europa civici 31 e 33 (in censo 21 e 23)

Si riporta di seguito la descrizione del compendio immobiliare, come da perizia dell'Arch. Fabrizio Fontana:

"capitolo 0. premesse generali

0.1. incarico

Con determina del 12 dicembre 2023 il Giudice Delegato, Dottor V. Cantelli, autorizzava la curatela ad avvalersi dello scrivente architetto **Fabrizio Fontana**, nato a Padova il 18 aprile 1967, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, quale esperto stimatore dei beni immobili siti in Piove di Sacco nelle disponibilità del fallimento rubricato al nr. 70.2022 e denominato

con sede al civico i della

c.fisc./p.iva

avente ad oggetto

nato a

il

è

residente ad

Il Consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari procedendo preliminarmente con le verifiche di rito al

fine di reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi.

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali ed edilizie, sull'occupazione, sugli eventuali vincoli e oneri nonché sulle formalità pregiudizievoli si dà compimento al mandato ricevuto.

0.2. accertamenti, indagini ed attività eseguite

Lo scrivente tecnico in corso di consulenza ed in giorni diversi provvedeva a:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- accedere agli archivi tecnici comunali al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- acquisire i titoli di provenienza;
- effettuare indagini di mercato in loco;

Ispezioni, indagini e attività tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico assegnato.

0.3. limiti

A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, rispondenza alle norme degli impianti e delle stratigrafie degli involucri edili, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure e rilevazioni a campione in fase di sopralluogo;

B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza

topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo;

C. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti nonché a onorari professionali;

D. Impossibilità di analizzare la natura dei terreni e dei materiali da costruzione dei fabbricati al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli;

0.4. assunzioni

E. Si assume che i beni siano da considerarsi liberi così come riferito dalla Curatela e potuto accertare dallo scrivente in sede di sopralluogo;

F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici ancorché eventuali verifiche successive dovessero rilevare difformità poiché la vendita è comunque da intendersi a corpo e non a misura;

G. Per quanto non riportato nella presente valutazione si assume che la realtà edificatoria sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, qualora in presenza di fabbricati legittimati da titoli abilitativi, le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite a soggetti terzi ed estranei allo scrivente e/o agli organi di procedura (Enti che hanno rilasciato i medesimi titoli o ai professionisti tecnici redattori di progetti, direzione lavori e/o asseveranti);

H. Si assume che le previsioni urbanistiche coincidano con quelle ricavate dagli strumenti urbanistici vigenti rinvenibili sul sito istituzionale del Comune di Competenza;

I. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.

J. Si assume che i materiali documentali forniti allo scrivente dagli Uffici

Tecnici Comunali interessati dall'istanza di accesso all'uopo presentata con i dati in possesso coincidano con tutto il materiale presente presso gli archivi stessi.

K. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i fabbricati e/o agricoli siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.

0.5. criteri generali di stima adottati.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato; – “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può

variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

– “... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Il metodo del **confronto di mercato** è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il metodo **finanziario** considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.

Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo **dei costi**, che determina il valore di

mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica mista e cioè con la metodologia del *confronto di mercato* e parzialmente *dei costi* poiché, dovendo quantificare di fatto il valore della sola potenzialità edificatoria, in primis si stabilirà il valore di alienazione della stessa intesa edificata a nuovo e poi si sottrarranno i costi necessari (costi di trasformazione) con la seguente formula semplificata di calcolo:

$$V_t = (V_{pf} - K) / q_n$$

ovvero il valore del terreno edificabile (V_t) coincide con il valore del prodotto finale (V_{pf}), supposto costruito, a cui vanno tuttavia detratti i costi/oneri di trasformazione (K) rapportati ad un coefficiente di rischio in relazione agli anni ipotizzati utili all'operazione di trasformazione urbanistica (q_n).

Sinteticamente il principio su cui si base tale procedimento è che il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento. Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. Commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

caratteristiche estrinseche

- o L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
- o La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

caratteristiche intrinseche

- o Tipologia edilizia;
- o Prospicienza/promiscuità;
- o Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- o Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- o Qualità delle finiture interne;
- o Livello di piano;
- o Dimensioni;
- o Distribuzione interna ed orientamento;
- o Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- o Performance energetica;
- o Dotazioni impiantistiche;
- o Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali

anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti normalmente e percentualmente in difetto con la voce generica "assenza di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

Si premette che, stante la presente valorizzazione estimativa conseguente alla potenzialità edificatoria, la decurtazione per assenza di garanzia per vizi non è esplicita ma da intendersi già compresa nei valori unitari statistici e parametrici utilizzati.

0.6. formazione e consistenza dei lotti.

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti:

1. Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 21 Piano T-1, **foglio 27, mappale 28, sub 2**, 210 Cat.A/4, Classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 355,06;

2. Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 23 Piano T, **foglio 27, mappale 28, sub 3**, Cat.C/1, Classe 9, consistenza 18 mq, rendita Euro 530,81;

Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, lo scrivente consulente tecnico ritiene che i beni nelle disponibilità della procedura consentano la formazione di un unico lotto di stima e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi:

lotto unico (*beni n.1 e 2 precedente elenco*)

unità residenziale con negozio ed aria cortilizia il tutto sito ai civici 31 e 33 (in censo 21 e 23) del Viale Europa a Piove di Sacco di Padova.

capitolo 1. lotto unico | unità residenziale con negozio ed aria cortilizia il tutto sito ai civici 31 e 33 (in censo 21 e 23) del Viale Europa a Piove di Sacco di Padova.

**1.1. lotto unico | diritto stimato
quota 1/1 di proprietà.**

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti nonché l'eventuale quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.

1.2. lotto unico | ubicazione dei beni

Comune di Piove di Sacco, con ingresso pedonale dal civico 32 e carrabile dal civico 33 del Viale Europa

Coordinate geografiche 45°17'52.5"N / Long. 12°02'04.0"E

(link google maps su pdf originario)

1.3. lotto unico | qualità dei beni

Unità residenziale con piccolo negozio oltre ad ampio scoperto di circa 489 censuari mq lordi.

1.4. lotto unico | composizione dei beni

In relazione a quanto risultante in censo

Piano terra

ingresso / vano scale di circa arrotondati mq. 12,00 - (sub 2)

soggiorno di circa arrotondati mq. 17,50 - (sub 2)

cucina di circa arrotondati mq. 9,50 - (sub 2)

negozio di circa arrotondati mq. 17,50 - (sub 3)

rimessa su cortile di circa arrotondati mq. 20,00 - (sub 2)

scoperto / cortile di circa arrotondati mq. 394,00 - (sub 2)

Piano mezzanino e primo

bagno di circa arrotondati mq. 3,50 - (sub 2)

pianerottolo di circa arrotondati mq. 4,50 - (sub 2)

camera di circa arrotondati mq. 17,50 - (sub 2)

camera di circa arrotondati mq. 17,50 - (sub 2)

1.5. lotto unico | identificazione catastale odierna dei beni.

Unità immobiliari così distinte in censo:

1 | Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 21 Piano T-1, **foglio 27, mappale 28, sub 2**, Cat.A/4, Classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 355,06;

265 2 | Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 23 Piano T, **foglio 27, mappale 28, sub 3**, Cat.C/1, Classe 9, consistenza 18 mq, rendita Euro 530,81;

oltre a:

- Nceu, PIOVE DI SACCO(PD) VIALE EUROPA n. 23 Piano T, **foglio 27, 270 mappale 28, sub 1** bcnc ai subb 2 e 3.

insistenti su porzione di particella così individuata al catasto terreni:

- Nct, PIOVE DI SACCO(PD), piano T, foglio 27, mappale 28, ente urbano di complessivi 498 mq censuari;

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione a:

-

con sede in

Codice Fiscale

proprietà 1/1

Si veda allegato 01

1.6. lotto unico | correttezza dell'accatastamento.

Premettendo che non forma parte dell'incarico la rilevazione topografica dei terreni e che pertanto la corrispondenza fra confini reali e confini eventualmente materializzati non potrà essere oggetto di contestazione degli acquirenti, dal confronto fra elaborati depositati in censo e lo stato di fatto si rileva sostanziale conformità

Si veda allegato 02

1.7. lotto unico | storia catastale dei beni.

Ai fabbricati le unità derivano da:

quanto al subalterno 2:

- 27/28/2/A4/5,5 vani | VARIAZIONE del _____ in atti dal _____ frazionamento, ampliamento, varia da abitazione a negozio,

(n. _____);

• 27/28/-/A3/5 vani | Impianto meccanografico del _____ quanto al subalterno 3:

• 27/28/3/C1/18 mq. | VARIAZIONE del _____ in atti dal frazionamento, ampliamento, varia da abitazione a negozio,

(n. _____);

• 27/28/-/A3/5 vani | Impianto meccanografico

Ai terreni le particelle derivano da:

• 27/28/489 mq. | TIPO MAPPALE del _____ in atti dal

(n. _____);

• 27/28/489 mq. | Impianto meccanografico

1.8. lotto unico | confini catastali dei beni.

L'intero compendio ai terreni confina (in giro orario da nord) con:

viabilità comunale (viale Europa), particelle 1053, 1639, 1061, 1498 e 686.

Si veda allegato 02

1.9. lotto unico | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e cioè:

• _____

con sede in _____

Codice Fiscale _____

proprietà 1/1

1.10. lotto unico | provenienza dei beni.

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

• Compravendita del _____ l, a rogito notaio _____ di

rep. _____, raccolta _____ trascritto il _____ ai nn. _____)

con il quale la ditta _____

, con sede legale in _____ Via _____ n. _____, iscritta

presso il Registro Imprese di _____ con codice fiscale e numero di

iscrizione _____ vendeva, oltre altro ad altri, alla società _____

. con sede in _____), Codice Fiscale _____

il presente compendio immobiliare.

- L'immobile era pervenuto alla precedente proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio _____ di _____ in data _____, n. _____ di mio Rep., registrato a _____ in data _____ al n. _____; ed ivi trascritto in data _____ al n. _____.

Si veda allegato 03

1.11. lotto unico | occupazione | stato locativo | congruità del canone

Dalle informazioni assunte dalla Curatela e per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo alla data della presente l'intero compendio risulta libero.

1.12. lotto unico | condominio

335 I beni non formano parte di un compendio immobiliare amministrato in condominio.

1.13. lotto unico | vincoli ed oneri

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di vincoli ed oneri che permarranno a carico dell'acquirente i beni.

1.14. lotto unico | formalità pregiudizievoli

Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 11 febbraio 2024, risultano sui beni oggetto del presente lotto le seguenti formalità:

345 • **TRASCRIZIONE CONTRO** del

Registro Particolare _____ ; Registro Generale

Pubblico ufficiale _____ \ Repertorio _____ del

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Beni colpiti: presenti beni oltre altri

A favore: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**

_____ ; quota 1/1

Contro: _____ con sede in _____

C.fisc. _____ quota 1/1

Ditta fallita

Note: -

Si veda allegato 04.

1.15. lotto unico | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.

A quanto consta dalla documentazione trasmessa dal Comune di Piove di Sacco su istanza dello scrivente il compendio risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n.47.

In relazione all'unico titolo edilizio ricavato si rileva sostanziale conformità a meno di una veranda vetrata su corte interna. Negli ultimi titoli di provenienza viene sempre dichiarato che l'immobile è stato edificato prima del 1967.

Si veda allegato 05

1.16. lotto unico | destinazione urbanistica delle aree

Considerato che trattasi di beni immobili finiti, insistenti su terreno pertinenziale di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e con superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati, ai sensi dell'art.30, comma 2 del D.p.r. 380/2001 viene meno la necessità dell'allegazione del Certificato di destinazione urbanistica dell'area al momento del trasferimento del bene.

Per quanto possa occorrere l'area su cui insiste il fabbricato ha la seguente zonizzazione secondo il **Piano interventi vigente**.

- Zona territoriale omogenea Centro storico normate in via prevalente dal Capo II delle NTO.
- Edificio vincolato di categoria A interno al centro storico con grado di protezione 3.
- Unità minima di intervento n. 15.
- Edificio storico testimoniale schedato n° 256

Si veda allegato 06

1.17. lotto unico | attestazione di prestazione energetica

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione

energetica.

Pur tuttavia è parere di chi scrive che, stante la tipologia e gli spessori degli involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianto di riscaldamento (inesistente), le unità immobiliari oggetto della presente possa ragionevolmente considerarsi di classe energetica bassa, verosimilmente G.

1.18. lotto unico | descrizione dei beni

Comune.....	Piove di Sacco
Provincia.....	Padova
Codice Istat.....	028065
Popolazione residente 2011.....	19.067
Popolazione residente 2019.....	19.969
Classificazione sismica al 2015	Zona 4
Superficie.....	35,63 Km ²
Densità 2019	560,45 ab/Km ²

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 07 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

Trattasi di un fabbricato edificato intorno verosimilmente a metà del novecento, in linea su viabilità, con accesso diretto dal Viale Europa, nel margine settentrionale del Centro storico di Piove di Sacco.

Piove di Sacco è comune situato in prossimità della laguna veneta, nella parte sudorientale della provincia di Padova dal cui capoluogo dista circa 25 km, a confine con quella di Venezia, tra Sant'Angelo di Piove di Sacco, Brugine, Pontelongo, Arzergrande, Codevigo, Campagna Lupia (VE) e Campolongo Maggiore (VE). I collegamenti stradali sono assicurati dalla statale n. 516 Piovese che l'attraversa; si può raggiungere anche con l'autostrada A13 Bologna-Padova, tramite il casello di Padova Zona Industriale posto a 14 km. Ha una propria stazione ferroviaria, lungo la linea Venezia-Adria.

Il Viale Europa è viabilità ordinaria che congiuntamente con la via Guglielmo Marconi perimetra, a guisa di grande rotonda, un giardino

pubblico alberato costituendo anche una porzione del margine settentrionale del centro storico cittadino

L'edificio costituisce cortina edilizia di confine con la viabilità pedonale pubblica dal quale prende direttamente accesso.

Versa in cattive condizioni generali di manutenzioni, soprattutto delle componenti orizzontali. Gli impianti sono da considerare inesistenti. Lo scoperto al momento del sopralluogo risultava inesplorabile e la scala di accesso al piano primo pericolante cosicché lo scrivente non sarà in grado di compiutamente riferire sulle condizioni fisiche né dei fabbricati né tantomeno dei terreni. Stante la vetustà non si esclude altresì la possibilità che parte delle componenti edilizie contengano agenti inquinanti (leggasi solo a titolo d'esempio amianto).

Per tali ragioni ed altresì perché le previsioni urbanistiche prevedono un sostanzioso ampliamento volumetrico il valore economico di stima sarà effettuato in termini di potenzialità edificatorie massime così come indicate in scheda umi 15 su Piano interventi vigente (si veda precedente punto 1.16).

Per le consistenze attuali di massima si rimanda al precedente punto 1.4

1.19. lotto unico | valore stimato

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

- volume totale progetto compreso esistente scheda umi 15**879,00**
- totale superficie forfettaria parametrica di progetto 5**290,00**
- totale superficie commerciale omogeneizzata 6**338,00**

Le quotazioni immobiliari unitarie per beni funzionalmente affini di zona oscillano alla data della perizia nel range 900,00-2.050,00 euro/mq. che nel caso di specie si assumerà nel valore massimo - essendo la simulazione da intendersi effettuata con un edificio nuovo - che moltiplicato per la superficie omogeneizzata ricavabile dal lotto oggetto di valutazione (mq. 220) conducono ad un valore lordo di realizzo (Vpf) pari ad euro **695.000,00** (diconsi euro seicentonovantacinquemila/00).

Orbene, a tale importo vanno tuttavia detratti i costi e le spese teoriche relativi alla trasformazione dovendo tuttavia precisare che le quantità ed i

valori utilizzati sono da considerarsi indicativi, ipotizzati in base a parametri statistici ai soli fini estimativi in quanto trattasi di valutazione di aree soggette a trasformazione edilizia senza progetto, alla realizzazione di infrastrutture e reti di sottoservizi interne al lotto ancorché minime, al pagamento di oneri e a compensi professionali discrezionali. La valutazione del compendio posto in vendita è pertanto da considerarsi a corpo e non a misura ancorché ai fini della stima siano stati indicati elementi quantitativi e qualitativi teorici.

I dati semplificati di calcolo sono i seguenti.

- Costo di costruzione Cresmeeuro 516.000,00
- Oneri comunali per mceuro/mc 16,009
- Mc urbanisticimc. 879,00
- Spese tecniche fabbricati 8%10
- Saggio attualizzazione..... 4%
- Anni operazioni..... 2

Sviluppando i dati e sostituendoli alla formula già indicata:

valore del bene finito non arrotondato (Vpf)		695.000,00
<i>incidenza costi di costruzione (Cresme)</i>		516.000,00
<i>incidenza oneri comunali forfet</i>	16,00 879,00	14.500,00
<i>incidenza spese tecniche costruzione edifici</i>	8,0%	41.280,00
totale costi (K)		571.350,00
Vpf-K		123.656,00
saggio attualizzazione (q)	4%	
anni operazione (n)	2	
rischio (q^n)	1,08160	114.326,00

Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati **115.000,00** (diconsi euro centoquindicimila/00).”.

c) che il valore di stima dell'immobile è stato indicato dall'Arch. Fabrizio Fontana nella somma di € 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00);

d) che è pervenuta al Curatore un'offerta irrevocabile di acquisto

cauzionata del complesso immobiliare per l'importo di € 75.000,00 (settantacinquemila euro//00);

e) che il sottoscritto intende promuovere una procedura di vendita competitiva **con base d'asta pari ad € 75.000,00 (settantacinquemila euro//00) con offerte in aumento;**

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore, a ciò autorizzato con decreto del G.D. del 4 ottobre 2024 Dott. Vincenzo Cantelli esperisce la procedura competitiva secondo la disciplina che segue:

**Vendita in blocco del compendio immobiliare sito in Piove di Sacco
al prezzo base di € 75.000,00
con offerte in aumento**

Il sottoscritto Curatore rag. Giuseppe Bussolin

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00 (duemilaeuro//00);

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **giovedì 16 gennaio 2025 alle ore 16:00** avanti il Coadiutore del Curatore Notaio Lorenzo Todeschini con studio in Padova (PD), Via E. degli Scrovegni n. 3 (tel. 049/651486);

DETERMINA

Modalità di presentazione delle offerte

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate a mano in busta chiusa presso l'Ufficio del Notaio Lorenzo Todeschini con studio in Padova (PD), Via E. degli Scrovegni n. 3, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le **ore 12:00 del giorno mercoledì 15 gennaio 2025** previo appuntamento. Nell'offerta dovrà essere manifestata la volontà di acquistare l'immobile così come descritto nella perizia predisposta e alle condizioni in precedenza indicate.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Tribunale di Padova – Fallimento n. 70/2022 – Offerta di acquisto immobile Piove di Sacco".

2) L'offerta redatta in lingua italiana dovrà contenere anche:

a - l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce (Fallimento n.

70/2022 - Tribunale di Padova);

b - l'indicazione del soggetto offerente (persona fisica, ditta o ragione/denominazione sociale, sede, codice fiscale e partita Iva) e i dati del soggetto che rappresenta la parte acquirente;

c - l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, che **non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia e non validità e quindi esclusione, al prezzo base di Euro 75.000,00 (settantacinquemila Euro//00)** oltre imposte di legge;

d - l'espressa dichiarazione di aver preso attenta visione del presente bando di gara, della perizia di stima, dei documenti richiesti e di accettare integralmente tutte le condizioni della procedura competitiva;

e - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del complesso immobiliare e che il compendio stesso sarà acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

3) A corredo dell'offerta dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa:

f - il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese o visura camerale non antecedente al 30/11/2024 o al corrispondente Pubblico Registro dello stato estero di appartenenza e, ove non idonei, l'originale della procura e di ogni altro atto che attesti i poteri e la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara;

g - la copia del documento di identità e del codice fiscale del predetto sottoscrittore;

h - gli ultimi tre bilanci depositati con la ricevuta di deposito per le imprese soggette all'obbligo del deposito o copia autentica del libro inventari riportante l'inventario sottoscritto degli ultimi tre esercizi per le imprese non soggette all'obbligo del deposito;

i - uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al "Fallimento n. 70/2022 Tribunale di Padova" per un importo complessivo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, pena l'inefficacia, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ai partecipanti alla gara che non

risulteranno aggiudicatari gli assegni saranno restituiti al termine della gara.

4) Possono manifestare interesse per l'acquisto dei terreni persone fisiche, titolari di impresa individuale (anche gestita nella forma di impresa familiare di cui all'art. 230 bis codice civile), enti o società aventi soggettività giuridica ai sensi della legislazione del paese di appartenenza in possesso dei seguenti requisiti, da dimostrare con autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000:

- per le persone fisiche, i titolari di impresa individuale, le società o enti: che la persona o l'imprenditore o il legale rappresentante della società o ente o il soggetto delegato ad impegnare la società o l'ente nella presente Procedura, non sia interdetto, inabilitato o assistito da un amministratore di sostegno o fallito o sottoposto ad una procedura di liquidazione giudiziale o liquidazione controllata;

- che nei confronti dei medesimi non sussistano condanne con sentenza definitiva, decreto penale di condanna irrevocabile o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per reati societari, reati tributari, reati fallimentari;

- che nei confronti dei medesimi non sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui agli articoli 1 e seguenti del D.Lgs 159/2011;

- che nei confronti dei medesimi non sussistano le cause di esclusione di cui all'art. 94 comma 1,2,3,4 del codice degli appalti (D.Lgs 36/2023);

- per le imprese individuali, società ed enti residenti in Italia: dichiarazione di non aver fatto ricorso alla data di deposito dell'offerta alla composizione negoziata di cui al titolo II e ad uno degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza indicati nel titolo IV – V – VI – VII del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza di cui al D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019 e successive modifiche;

- per le imprese residenti all'estero: certificazione in lingua italiana attestante l'inesistenza di procedure concorsuali, o di procedure di insolvenza o di procedure di allerta aperte nello stato di residenza o in

altro stato estero;

5) Si ricorda che le offerte prive delle indicazioni di cui al punto 2) e/o sprovviste degli allegati indicati al punto 3) e la mancata dimostrazione dei requisiti di cui al punto 4), oppure qualora siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere saranno ritenute invalide.

Dovranno inoltre essere allegate:

- Autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000, del legale rappresentante della società o della persona delegata o del titolare, che attesta la non conoscenza di istanze di accesso alla liquidazione giudiziale e alla liquidazione controllata a carico della società, della ditta individuale o dell'ente promosse da terzi.

La persona delegata ad impegnare la società o l'ente sarà individuata dal certificato di iscrizione al Registro Imprese o dalla visura o dall'originale della procura e da ogni altro atto in copia autentica che attesti i poteri e la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara.

Criteri vincolanti

Nessuno dei soggetti interessati potrà presentare, direttamente o indirettamente, più di una offerta.

Non è ammessa la partecipazione per persona o società da nominare.

Eventuali intermediari di qualsiasi natura, nonché il mandatario, nel caso di raggruppamento, sono tenuti a dichiarare l'identità dei propri mandanti e ad agire in nome e per conto di questi ultimi sulla base di idonei poteri, conferiti con procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

La procedura competitiva per la vendita del complesso immobiliare è stata affidata alla società specializzata Abilio S.p.A. con sede legale in Via Galileo Galilei n. 6, 48018 Faenza (RA) alla quale spetterà una commissione sul prezzo battuto a carico della Procedura fallimentare.

Altre condizioni

6) L'offerta presentata è irrevocabile.

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetto ai

fini dell'eventuale gara.

Nel caso di unica offerta il complesso immobiliare sarà aggiudicato all'unico offerente (salvo quanto previsto dagli artt. 107 – 108 L.F.).

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e il complesso immobiliare verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Curatore, in accordo con il Notaio, vi siano stati ulteriori rilanci. Lo scatto obbligatorio minimo in aumento è pari ad € 2.000,00 (duemilaeuro//00).

A coloro che non saranno individuati quale "miglior offerente" la cauzione sarà restituita subito dopo lo svolgimento della gara, o previa autorizzazione dell'ill.mo Giudice Delegato al prelevamento, nel caso in cui la cauzione sia già stata versata nel conto corrente della procedura.

L'assegno o gli assegni consegnati dall'aggiudicatario a titolo cauzionale saranno versati sul conto corrente della procedura e saranno trattenuti sino alla data della cessione del complesso immobiliare, allorché saranno computati in conto del pagamento del prezzo totale.

L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto notarile di compravendita previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

Formalizzazione della vendita: pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e stipula atto di cessione.

7) La vendita dovrà essere formalizzata entro e non oltre centoventi giorni dal verbale di aggiudicazione, tramite atto pubblico avanti il Notaio Lorenzo Todeschini con imposte, spese, oneri accessori inerenti e conseguenti alla vendita, compresi gli oneri fiscali e notarili **a carico esclusivo dell'aggiudicatario - cessionario**.

Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno poste a carico della Procedura fallimentare e verranno eseguite dal Notaio su ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F..

La vendita del complesso immobiliare sarà soggetta ad imposte a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento ed in

base alle disposizioni fiscali applicabili al compendio ceduto preventivamente verificate con il Notaio Lorenzo Todeschini;

8) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, entro e non oltre 120 giorni dalla definitiva aggiudicazione e comunque entro e non oltre la data del rogito notarile di trasferimento se antecedente alla scadenza dei 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 70/2022 Tribunale di Padova";

9) In caso di mancato adempimento da parte dell'aggiudicatario agli impegni di cui al presente bando, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e la procedura sarà legittimata ad incamerare la cauzione versata a titolo di risarcimento danni, salvi maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsiasi pretesa restitutoria.

10) Ai fini della determinazione delle imposte in sede di tassazione dell'atto di trasferimento, il valore complessivo di aggiudicazione sarà ripartito in proporzione al valore attribuito ai singoli lotti nella perizia di stima dell'Arch. Fabrizio Fontana.

L'applicazione delle imposte sarà determinata sulla base delle disposizioni fiscali vigenti al momento del rogito notarile, privilegiando comunque il regime più favorevole per l'aggiudicatario.

* * *

Avvertenza sulla procedura competitiva

Il Curatore in accordo con il Notaio potrà sospendere, interrompere, rinviare o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

In deroga all'art. 107 quarto comma L.F., il Curatore **non ha facoltà** di sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto;

Ai sensi dell'art. 108, primo comma, L.F. "il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori e di altri interessati, previo parere dello

stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art. 107, impedire il perfezionamento della vendita qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato”.

La vendita concorsuale è vendita forzosa e pertanto esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, difformità o differenze circa eventuali contratti di locazione in essere (compresi i canoni e la regolare riscossione degli stessi), per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, per vizi che in alcun modo e sotto nessuna forma, potranno dare diritto a risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione di prezzo. Eventuali adeguamenti dei beni alle normative vigenti e, in particolare a quella in ambito di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro, così come quella riguardante la tutela ecologica ed ambientale, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che ne sopporterà ogni spesa e/o onere, con esonero della Procedura Fallimentare da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Padova.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del Codice di Procedura Civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Il presente disciplinare non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle nuove disposizioni del GDPR (Regolamento Europeo n. 2016/679).

La presentazione dell'offerta di acquisto comporta la dichiarazione di presa visione del complesso immobiliare, della perizia di stima, dei documenti allegati, nonché l'espressa accettazione delle condizioni previste dal presente regolamento.

Eventuali documenti non allegati potranno essere richiesti al Curatore o per gli aspetti tecnico/urbanistici direttamente all'Arch. Fabrizio Fontana.

Il Curatore inoltre resta a disposizione per autorizzare gli interessati all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco e per l'eventuale richiesta di copia di documenti (con spese a carico del richiedente).

* * *

Alla presente procedura competitiva si applicano le norme previste dal R.D. n. 267 del 16.03.1942.

Ogni eventuale ulteriore informazione o chiarimento sarà fornita dal Curatore fallimentare ai seguenti recapiti:

Studio: Monselice (PD), Via San Salvaro n. 2/E

tel. 0429/781292; cellulare: 348/8547958;

indirizzo e-mail: giuseppeivo.bussolin@gmail.com;

pec fallimento: f70.2022padova@pecfallimenti.it.

Eventuali informazioni possono essere richieste anche alla società Abilio S.p.A., incaricata alla procedura competitiva per la vendita, ai seguenti recapiti: tel. 05461912424; e-mail: info@quimmo.it.

Eventuali richieste di accesso per prendere visione del complesso immobiliare potranno essere presentate alla società Abilio S.p.A. che si coordinerà con il Curatore.

Monselice, lì 30 ottobre 2024.

Il Curatore

Rag. Giuseppe Bussolin