



# Tribunale di Padova

SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*

Fallimento  n. 60 / 2022 Reg. Fall.

al

**Giudice delegato:** Dott.ssa Paola ROSSI

**Curatore:** Dott. Alberto Mazzo

\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

**Beni mobili strumentali e immobile in Piove di Sacco (PD)**

\*\*\*

Il sottoscritto dott. Alberto Mazzo, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Padova al n. 483/A, con studio in Padova (PD), Via Enrico Degli Scrovegni n. 29, Curatore del Fallimento della società

liquidazione della Procedura depositato in data 24 febbraio 2023 e alle autorizzazioni degli Organi della Procedura,

- visti gli articoli gli arti. 105 e ss. L.F.;
- vista l'autorizzazione del Giudice Delegato;

### **FISSA LA VENDITA**

in un **Blocco Unico** de:

(i) l'**immobile** sito in Piove di Sacco (PD), Via Ungheria n. 2 nella Zona Industriale di Piove di Sacco Località Tognana, rappresentato da una porzione di testa di un **capannone a schiera con destinazione artigianale**;

(ii) i **beni mobili strumentali** iscritti tra le immobilizzazioni materiali, costituiti da:

- Attrezzatura generica (GEN): comprende le macchine e le attrezzature generiche impiegate dalla società a supporto dell'attività (qui compresi scaffalature, ceste, carrelli, ecc.);
- Attrezzatura specifica per l'attività (SPE): comprendente le macchine e le attrezzature specifiche per l'attività produttiva della società (ad esempio tritacarne, segaossa, pese, ecc.);
- Attrezzatura elettronica da ufficio (ELE): comprende le attrezzature elettroniche utilizzate negli uffici (quali ad esempio UPS, switch, server, ecc.).

## BLOCCO UNICO

### (i) IMMOBILE

#### 1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Immobile sito in Piove di Sacco (PD), Via Ungheria n. 2 nella Zona Industriale di Piove di Sacco Località Tognana, rappresentato da una porzione di testa di un **capannone a schiera con destinazione artigianale**;

L'immobile risulta censuarimente identificato come segue:

**Catasto Fabbricati**, Comune di Piove di Sacco, Foglio 33

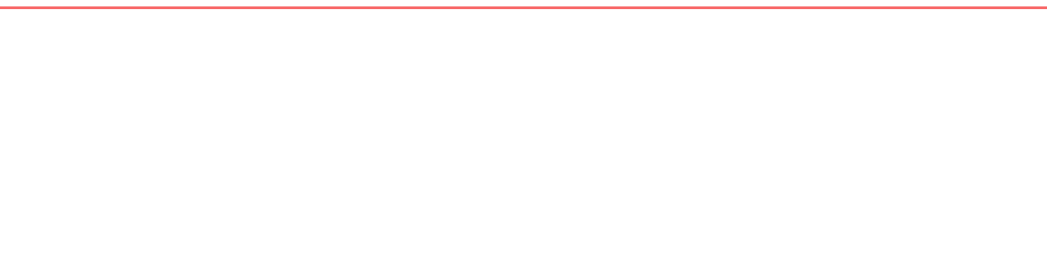
- Particella 678 sub 15

- Particella 678 sub 14

Particelle corrispondenti al **Catasto Terreni**: Comune di PIOVE DI SACCO (PD),

\*Foglio 33 Particella 678 Via Ungheria n. 2 Piano T-1 | Categoria **D/7**, Rendita Euro 7.060,00.

Intestazione degli immobili:



Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

PIOVE DI SACCO (PD)

Foglio 33 Particella 513 Subalterno 15

Foglio 33 Particella 513 Subalterno 14

*Catasto Terreni Comune di Piove di Sacco*

**Foglio 33 Particella 678** - Ente Urbano Superficie 12.373 mq

## **2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**\*IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Padova il 01.09.2016 ai n.ri 30.275/5.557** per Euro 2.100.000,00

Capitale Euro 1.050.000,00 anni 15, in forza di concessione a garanzia di mutuo in data 30.08.2016 Rep.

105.374 Notaio Roberto Franco di Loreggia a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA

(PADOVA) – Società Cooperativa con sede in Sant'Elena – C.F. 00203610282- con domicilio eletto in

Sant'Elena Via Roma n. 10 a carico

Catasto Fabbricati Foglio 33 particelle 678 sub. 14

– 678 sub. 15 graffate Via Ungheria n. 2 Cat. D/7 Piani T-1 capannone artigianale con cortile pertinenziale

esclusivo, costituente porzione del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 33

particella 678 di Ha. 1.23.73 Ente Urbano;

**\*IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova il 17.11.2021 ai n.ri 49.152/8.635** per Euro 118.986,20 Capitale

Euro 59.493,10, in forza di ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

in data 16.11.2021 n. 3698/7721 Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma a favore AGENZIA

DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE con sede in Roma – C.F. 13756881002 – con domicilio eletto in Padova

Via Longhin n. 115 a carico

Colpisce COMUNE DI PIOVE DI SACCO Catasto Fabbricati Foglio 33 particelle 678 sub. 14 – 678 sub. 15

graffate Cat. D/7;

**\*SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Padova il 26.10.2022 ai n.ri 43.834/29.548**

emessa da Tribunale di Padova il 30.06.2022 n. 67 a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI

Catasto Fabbricati Foglio 33 particelle 678 sub. 14

– 678 sub. 15 graffate Via Ungheria n. 2 Cat. D/7 Piani T-1.

## **3. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE**

### **A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO REGOLATORE VIGENTE**

Secondo quanto previsto dal vigente P.I. pubblicato nel sito del comune di Piove di Sacco [https://www.comune.piovedisacco.pd.it/sites/default/files/paginabase/13\\_3\\_f-tognana\\_33.pdf](https://www.comune.piovedisacco.pd.it/sites/default/files/paginabase/13_3_f-tognana_33.pdf), e alla tavola 13.3.f scala 1.2000 P.I. zonizzazione Tognana Var. n. 33, approvato con D.C.C. n. 6 del 25.02.2022, l'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno dell'area territoriale omogenea D4 Area produttiva di espansione.

## **B) PRATICHE EDILIZIE**

Dalla richiesta effettuata presso l'ufficio accesso atti del comune di Piove di Sacco risultano le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 356/2002 Prot. n. 24276/LD rilasciata in data 22.11.2002 a SVIN S.P.A. nella persona di Pinato Paolo in qualità di legale rappresentante Essebi S.r.l. per eseguire i lavori di “Nuova costruzione capannone ad uso artigianale composto da n. 9 unità denominato Svin 4 in Piove di Sacco ...”
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante in data 22 settembre 2005 prot. n. 27283 a nome di Bedon Angelo per modifiche interne;
- Permesso di Costruire n. 566/2007 Prot. n. 34009/LD rilasciata in data 6 giugno 2008 alla Ditta Gemafin s.a.s. di Bedon Angelo & C. per “Ristrutturazione porzione di edificio ad uso artigianale da adibire alla lavorazione delle carni in Piove di Sacco, Via Ungheria 2 ...”
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante n. 3/2009 in data 9 gennaio 2009 prot. n. 0000403 a nome di Onichini Walter per variante al P.d.C. n. 566/2007 odifiche interne;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia a sanatoria n. 132/2009 in data 9 aprile 2009 prot. n. 0009297 a nome di Onichini Walter per sanatoria edilizia rispetto al progetto riferito alla DIA del 09/01/2009 n. 0000403;
- Certificato di agibilità n. 5993 – pratica edilizia n. 2007/0566 – Prot. n. 6476/BG rilasciato in data 14/04/2009 al sig. Onichini Walter in qualità di legale rappresentante  integrazione in data 09/04/2009 prot. 9297 per fabbricato ad uso artigianale / n.1 laboratorio per lavorazione carni ubicato in via Ungheria civico n. 2.

Piano terra: n. 1 locale a uso laboratorio disosso e sezionamento + n. 1 locale ad uso laboratorio macinatura e insacco + n. 1 locale ad suo zona carico e scarico – preparazione ordini + n. 2 locali ad uso asciugatura + n. 1 locale ad uso lavaggio attrezzature + n.1 centrale termica +n. 1 locale ad uso ufficio + n. 2 locali ad uso ufficio e servizi.

Piano primo: n. 2 locali ad uso ufficio + servizi.

#### **4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'**

Dall'indagine effettuata dal perito della Procedura, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune lievi difformità (delimitazione con nuove pareti della zona deposito e imballaggio nei pressi dell'angolo sud ovest degli uffici, piccole discostamenti dimensionali in genere e nella zona ufficio del piano primo lato sud) tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo (Tavola 3S del 08/04/2009 scala 1/100 – DIA in sanatoria) e lo stato di fatto.

#### **SANABILITA'**

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia a sanatoria, salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 2.500 circa per le prestazioni tecniche e in Euro 1.000 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria.

Tutti i costi precedentemente indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

#### **5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA**

Dalla documentazione agli atti è stato rinvenuto un APE in corso di validità (30/06/2021) che individua la prestazione globale dell'edificio in classe "E".

In base alle informazioni reperite, risulta che l'unità immobiliare ha ottenuto il certificato di agibilità in data aprile 2009 e alla data del 28/10/2022 a seguito della verifica dello stato dei luoghi, gli spazi venivano normalmente utilizzati per la destinazione prevista e si presume pertanto che gli impianti siano funzionanti ed efficienti per l'attività insediata considerato che l'edificio e i relativi impianti sono attualmente in uso.

Le pareti interne, perimetrali e divisorie, i soffitti che individuano i locali oggetto di lavorazione sono rivestite in **vetroresina**, i pavimenti in resina con finitura antisdrucchiolo come da prescrizioni ULSS, gli impianti sono stati dimensionati e studiati in modo specifico per l'esercizio dell'attività esistente, costituiscono un tutt'uno con il capannone e non possono essere asportati senza compromettere la funzionalità dell'unità immobiliare e penalizzarne il valore.

Da una disamina generale a vista e da informazioni raccolte in fase di indagine, al solo fine di dare alcune utili indicazioni al lettore dell'elaborato, si forniscono delle semplici informazioni che andranno puntualmente

verificate a cura dell'acquirente (prima della presentazione dell'offerta di acquisto) con un l'ausilio del proprio tecnico specializzato. La dotazione impiantistica del capannone è varia ed articolata, sono presenti impianti di varia tipologia consistenti nell'impianto per celle a 0°, impianto del freddo per le sale a 2-5 °C, impianto cella per abbattitore comprensive dei relativi impianti di alimentazione elettrica, impianto di sbrinamento a glicole caldo, evaporatori statici per locali di asciugamento e stagionatura, unità di trattamento aria e canalizzazioni.

## **6. CONFINI DI PROPRIETA'**

Con riferimento all'elaborato planimetrico, la porzione nord della particella 678 del foglio 33 del comune di Piove di Sacco, corrispondente ai sub 14 e 15 confina:

a NORD est con la particella 571 (via Romania), 572, 575 - a Nord ovest con particella 700 stesso comune e foglio;

a EST con particella 500 (cabina Enel), 527 e 574 (via Ungheria);

ad OVEST con la particella 700 stesso comune e foglio;

a SUD con la particella 678 subalterni 12 e 13 stesso comune e foglio.

## **7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI**

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla porzione di testa di un capannone a schiera con destinazione artigianale collocato in via Ungheria n. 2 nella zona industriale di Piove di Sacco – località Tognana.

Si tratta di un'area nella quale sono insediate piccole realtà locali legate soprattutto al territorio circostante, non è molto comoda agli svincoli autostradali, quello più vicino si riferisce alla zona industriale di Padova che può essere raggiunto percorrendo la strada dei Vivai che collega Piove di Sacco a Padova zona industriale in un tempo stimato di circa 20 minuti con una distanza di 16 km.

Piove di Sacco è attraversata dalla strada statale 516 Piovese che collega Padova con la costa Adriatica e dalla strada statale 516 dir dei Vivai, diramazione della SS 516. La SR 516 che collega Padova con la città di Adria. Di interesse più locale, la Strada provinciale che collega Piove di Sacco con Brugine, la Strada provinciale 53 con Campagna Lupia.

L'area pertinenziale all'edificio risulta servita da due accessi carrai e da uno pedonale posto sul lato sud est collegato a via Ungheria. Il lotto risulta completamente recintato da un muretto in cls con altezza 50 cm e la sovrastante recinzione tipo "orsogill". Il primo accesso carraio con cancello scorrevole motorizzato, è collocato nella parte sud est del lotto con accesso da via Ungheria, viene utilizzato per il carico e lo scarico

dei prodotti imballati, risulta sufficientemente agevole per i piccoli camion che normalmente si utilizzano per lo svolgimento dell'attività; il secondo accesso carraio è posto nella zona nord del lotto con ingresso da via Romania, è motorizzato, serve per il carico e scarico di carne fresca.

L'area esterna pertinenziale all'edificio ha una superficie di circa mq 1.087, è sistemata in parte a parcheggio e spazio di manovra (sud est) in parte a verde (nord) con un marciapiede in cemento che circonda il capannone e zone pavimentate di collegamento alle porte di accesso e ai locali tecnici.

### **Capannone**

Superficie lotto rilevata graficamente dall'elaborato planimetrico con opportune approssimazioni e arrotondamenti è pari a circa mq 1.937, comprensiva della parte coperta del capannone.

Superficie coperta della porzione di capannone circa mq 850 arrotondati;

Altezza interna netta variabile non rilevabile in quanto tutti i locali sono controsoffittati, con altezze interne diverse in funzione della destinazione d'uso; la sezione A-A della tavola di progetto riporta una altezza sotto trave dal pavimento interno pari a ml 7.50.

La struttura esterna dell'edificio è in buone condizioni fisiche e di manutenzione (necessita di alcune manutenzioni sulla facciata tipo idrolavaggio e dipintura).

La struttura è stata realizzata mediante elementi prefabbricati, travi, pilastri, pannelli prefabbricati perimetrali di tamponamento e copertura piana con travi a doppio "TT", gli elementi prefabbricati sono stati assemblati in opera con fondazioni in C.A., pavimento interno in calcestruzzo armato ad alta resistenza con finitura al quarzo, portoni a libro coibentati, la pavimentazione esterna al capannone è in cemento.

La porzione di testa dell'edificio è indipendente, presenta una pianta rettangolare sulla quale si sviluppa prevalentemente l'attività, la zona uffici collocata nella zona sud est del fabbricato occupa una superficie di circa 45 mq al piano terra, comprensiva della superficie della scala di collegamento a due rampe per il piano primo e di circa 65 + 30 mq al piano primo con un'ampia sala riunioni, una zona servizi e un ufficio server. *F*

### **Piano terra laboratorio**

Tutta la struttura della zona di trasformazione della carne è coibentata e allestita internamente con pannelli in vetroresina sulle pareti e sui controsoffitti al fine di ottenere delle superfici lavabili come da prescrizioni igienico sanitarie, la pavimentazione ha finitura in resina antisdrucchiolo.

E' suddiviso in diverse zone con laboratori e locali dedicati alle varie lavorazioni fino ai locali di stagionatura, asciugatura e confezionamento del prodotto, sono presenti quattro celle di diversa dimensione con temperatura compresa tra 0 e 2 °C.

### **Zona uffici**

Si sviluppa al piano terra con uno spazio di circa 30 mq che funge anche da zona ricevimento clienti, collegato alla scala che conduce al piano primo. Il pavimento è in ceramica, il soffitto è con tavolato e travi in legno a vista, (altezza netta sotto trave h ml 2,74 c.a.), pareti divisorie in cartongesso, putrelle strutturali a vista che fungono da appoggio alle travature lignee. Il riscaldamento e il raffrescamento avviene con mobiletti ventil a pavimento e a parete, presente impianto antintrusione con volumetrico interno.

Una scala in legno e metallo collega il piano primo dove è posizionata una grande sala riunioni con controsoffitto piano e corpi illuminanti non integrati, rilevatori di fumo, finestre a nastro in metallo con vetrocamera, pavimento in ceramica porte interne in metallo con pannellatura cieca nella parte bassa e vetrata nella parte sovrastante.

La zona servizi è dotata di anti bagno, le pareti sono state realizzate con pannellature in materiale plastico insonorizzato e porte scorrevoli con guida a vista e finitura in metallo laccato e pannellature in materiale lavabile. Lo sbarco delle scale e l'ufficio a sud presenta pavimentazione in legno, la parte impiantistica e le finiture sono le stesse di quelle precedentemente descritte; all'interno dell'ufficio sono collocati i server, è presente una scala metallica con alcuni gradini che permette l'accesso alla parte superiore del controsoffitto dalla quale è possibile accedere a una parte degli impianti.

Presenti i naspi perimetrali, valvola intercettazione e chiusura metano, attacco idrante esterno, estintori a polvere all'interno.

### **Impianti**

Si tratta di una parte dell'edificio molto specializzata e sviluppata, realizzata circa 15 anni fa, con tecnologie all'avanguardia è attualmente funzionante e normalmente utilizzata dalla locataria.

*Le informazioni raccolte hanno permesso di fornire una descrizione generale dei principali impianti che deve considerarsi indicativa e non definitiva, da verificare in loco per confrontarne la presenza e la funzionalità con impiantisti specializzati prima della presentazione dell'offerta.*

Dalle informazioni fornite gli impianti dovrebbero comprendere dei **locali di asciugamento** con una unità di trattamento aria a taglio termico posizionata nel controsoffitto del locale, con batteria fredda ad espansione



diretta, alimentata da una centrale ad espansione diretta; dei **locali di stagionatura** che dovrebbero funzionare in alternata alimentati da un'unica Unità di Trattamento Aria a taglio termico posizionata nel controsoffitto del locale, con batteria ad espansione diretta, alimentata da una centrale ad espansione diretta.

La **sezione di raffreddamento** dovrebbe essere stata realizzata con C.T.A. in lamiera zincoplastificata completa di canalizzazioni di mandata d'acciaio in lamiera zincata, con coni diffusori e canalizzazioni di ripresa. La **sezione di riscaldamento** dovrebbe essere stata realizzata con una batteria funzionante ad acqua di caldaia, inserita all'interno della C.T.A., a circolazione d'acqua, controllata da un gruppo di automatico di regolazione e miscelazione controllante; **un quadro elettrico di potenza**, una sezione condizionamento ventilata comprensiva di Unità trattamento Aria, gruppo di miscela, canalizzazioni, condotte e serrande;

Impianti frigoriferi per il fabbisogno di raffreddare celle a 0°C sale di lavorazione/spedizioni a 2 / 5°C con tipologia di raffreddamento, aereoevaporatori ventilati a parete a soffitto e U.T.A a glicole monopropilenico in soluzione al 25%. La centrale frigorifera è da esterno con condensatore evaporativo posto sul lato dello stabilimento e silenziato da esterno, funzionante con gas ecologico Freon R507.

Impianti di sbrinamento a glicole caldo, a temperatura di 36°C riscaldato dal desurriscaldatore montato a bordo della centrale frigorifera ed accumulato in un serbatoio di 2000 Lt. In soluzione al 25/30% come quella dell'impianto (circuiti freddi). Nel serbatoio è presente una pompa di rilancio del glicole caldo verso le utenze comandata dal termoregolatore, che a sua volta chiude la tre vie ed aprirà le valvole del glicole caldo.

## **8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superficie sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati progettuali:

A – capannone e uffici PT mq. 850

B – uffici P1 mq. 94,60

Totale superficie mq. 944,60

## **9. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI**

La planimetria catastale riporta correttamente lo stato dei luoghi fatta eccezione per una nuova delimitazione interna effettuata nella zona deposito imballaggi con il ricavo di un nuovo spazio, non sono state individuate ulteriori modifiche. Dovrà essere presentata una nuova planimetria catastale di aggiornamento; i costi previsti sono valutati all'interno del valore unitario di stima dell'immobile e comunque si aggirano in circa 800 euro per spese tecniche (iva e accessori esclusi) e 100 Euro per spese diritti di segreteria catastali.

\*L'immobile è descritto in modo analitico nella perizia dell'architetto Mauro Bassini allegata al presente avviso di vendita.

\*

## **(ii) BENI MOBILI STRUMENTALI**

I **beni mobili strumentali** oggetto del presente Blocco unico in vendita sono costituiti da:

- Attrezzatura generica (GEN): comprende le macchine e le attrezzature generiche impiegate dalla società a supporto dell'attività (qui compresi scaffalature, ceste, carrelli, ecc.);
- Attrezzatura specifica per l'attività (SPE): comprendente le macchine e le attrezzature specifiche per l'attività produttiva della società (ad esempio tritacarne, segaossa, pese, ecc.);
- Attrezzatura elettronica da ufficio (ELE): comprende le attrezzature elettroniche utilizzate negli uffici (quali ad esempio UPS, switch, server, ecc.).

\*I beni mobili strumentali sono descritti in modo analitico nella perizia dell'ing. Marco Battilana allegata al presente avviso di vendita.

\*\*\*

**PREZZO BASE D'ASTA:** al prezzo di **euro 310.000,00** (*trecentodiecimila/00*) **SONO AMMISSIBLI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA PARI A Euro 235.000,00 arrotondato. (*duecentotrentacinquemila/00*))**

## **FISSA**

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti la data del giorno:

**venerdì 23 maggio 2025 alle ore 16,00**

presso lo **Studio Associato Fernando Bisaglia, Via Enrico Degli Scrovegni n. 29 – 35131 PADOVA**

**(PD)**. Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore **12** del giorno precedente;

#### **FISSA**

il rilancio minimo nella misura di **Euro 5.000,00** (*cinquemila/00*);

#### **DETERMINA**

**le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la VENDITA SENZA INCANTO:**

1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate presso lo **Studio Associato Fernando Bisaglia, Via Enrico Degli Scrovegni n. 29 – 35131 PADOVA (PD)** entro le ore **12,00** del giorno sopra indicato. 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 **dr. Alberto Mazzo**; **la data 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 cancelliere ricevente annota: la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore **dr. Alberto Mazzo**; **la data** dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le **buste esterne** saranno aperte dal Curatore alle ore 9.00 prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta 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 alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se

l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- 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 a "Fallimento**

**n. 60/2022** o in alternativo bonifico bancario sul conto corrente acceso presso l'Agenzia n. 9 di Padova di Banca MPS IBAN: IT 77 U 01030 12159 000004048967 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.

Qualora siano pervenute al Curatore offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da caparra cauzionale, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita esecutiva, potrà essere ritenuta valida la caparra già versata al Curatore. In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto, dovrà essere allegata copia dell'assegno già trasmesso.

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 di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata partecipazione e se l'offerta è unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente, in base ai criteri indicati al successivo punto n. 5); in caso di presenza

di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente;

- 5) Le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti, salvo quanto previsto al punto 4); in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, questo **non** potrà essere **inferiore all'offerta minima**, il Curatore potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. 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 e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente 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 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);
- 6) Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Curatore: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. Si informa che il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
- 7) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- 8) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Resta salva la possibilità di sospendere la gara ai sensi dell'art. 107 e 108 L.F.;

- 9) l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro quindici giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di un Notaio del distretto di Padova individuato dal Curatore a spese della parte acquirente;
- 10) l'immobile sarà venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata su ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 L.F. a cura e spese della procedura.

#### **AVVERTENZE SULLA VENDITA**

Si precisa che ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., *"il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto"* e che ai sensi dell'art. 108, 1° comma L.F., *" il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e 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 quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato"*.

#### **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.

***Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Curatore e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.***

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso **lo Studio Associato Fernando Bisaglia, in Via Enrico Degli Scrovegni n. 29 35131 Padova (PD)**, telefono 049/661299, fax 049/8754449, indirizzo mail [alberto.mazzo@studiobisaglia.it](mailto:alberto.mazzo@studiobisaglia.it) o sui siti internet [www.tribunale.padova.it](http://www.tribunale.padova.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.aste.com](http://www.aste.com).

Si fa presente che è possibile accedere ai siti Internet di cui sopra anche attraverso un link collocato sul sito [www.tribunale.padova.it](http://www.tribunale.padova.it).

Presso **lo Studio Associato Fernando Bisaglia** è possibile concordare, previo appuntamento telefonico, la visita agli immobili.

**Padova, 28 gennaio 2025**

Il Curatore

(dr. Alberto Mazzo)

*Documento firmato digitalmente*

**Elenco allegati:**

- A]** Perizia di stima dei beni mobili, ing. Marco Battilana;
- B]** Perizia di stima dei beni immobili, arch. Mauro Bassini,