



TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile

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

**Vendita compendio immobiliare**

Giudice Delegato: dott. Vincenzo Cantelli

Fallimento n. 236/2013

Curatore: dott. Carlo Pampaloni

\* \* \*

Il sottoscritto dott. Carlo Pampaloni Curatore del Fallimento n. 236/2013

visti gli articoli 105 e ss Legge Fallimentare;

vista l'autorizzazione del G.D. dott. Vincenzo Cantelli

**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. Alberto Fiorenzato 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:** sito in Vigodarzere (PD) Via G. Carducci n. 44.

**Descrizione:** Trattasi di un capannone industriale artigianale con annessi uffici, appartamento del custode con garage e relativo terreno circostante per complessivi mq. 3.814,00.

**Identificazione catastale:**

**Catasto Fabbricati, Terreni e confini:**

L'intero complesso immobiliare è così accatastato: N.C.E.U. Comune di Vigodarzere, sez. B, fg.9, mapp. 2954

- sub 2 | cat. A/3 | cl. 2 | cons. 6,5 vani | rendita euro 503,55;
- sub 3 | cat. D/7 | rendita euro 8.266,00;
- sub 4 | cat. C/6 | cl. 2 | cons. 15 mq | rendita euro 31,76;
- sub 5 | cat. D/1 | rendita euro 82,00;
- sub 6, 8, 8 (partita speciale A: beni comuni)

Unità immobiliare su area così censita al N.C.T. Comune di Vigodarzere,

- fg.20 | part. 2954 | are 37 | ca 66 | Ente Urbano
- fg.20 | part. 255 | ca 48 | Accessorio

**Notizie ex 173 quater disp. att. c.p.c.:** In data 23.05.2014 l'arch. Crepaldi Antonino ha redatto l'Attestato di Certificazione Energetica, che si riassume in classe energetica "G", per quanto riguarda l'opificio e in classe energetica "F", per quanto riguarda l'appartamento.

Si precisa che la Curatela ha formulato una richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere per un parere preventivo relativo alla procedura da adottare per un intervento riguardante l'area di compendio della procedura nonché per determinare la sua capacità edificatoria.

Con tale richiesta si è prospettato un intervento edilizio per la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un manufatto residenziale con gli indici previsti per la zona C2/1 (cambio destinazione in residenziale). Con risposta l'ufficio tecnico ha comunicato che la destinazione residenziale è consentita dalla specifica norma di zona provvedendo ad indicare una serie di interventi possibili; si rimanda al contenuto del parere allegato al suddetto bando. Con tale comunicazione è stato altresì precisato che *"il parere espresso dal responsabile non vincolerà lo stesso su un'eventuale successiva istanza"* (all. 1).

A seguito dell'Ordinanza n.86/2018 emessa dal Comune di Vigodarzere, sussiste l'obbligo di rimozione della copertura in amianto (parte A+B, E, E1 della relazione ARPAV) pari a circa 2.300,00 mq. Considerata l'impossibilità per la procedura a sostenere le spese necessarie per la rimozione e lo smaltimento della copertura in amianto, per mancanza di attivo, era stata raccolta la disponibilità dal Comune a provvedere a tali lavori salvo successivo riaddebito alla procedura (stima di spesa di circa 45 mila euro iva compresa). A tutt'oggi i lavori non sono stati realizzati. (all 2), (all 3). Si rimanda a pag. 25 della perizia di stima dell'arch. Fiorenzato (all.4), per i riscontri della verifica dello stato di conservazione della copertura in cemento amianto dell'opificio effettuata dal p.i. dott. Maurizio Martinello (con valutazione redatta in data 06.06.2014).

Si evidenzia altresì che, in data 01.09.2021, allo scrivente è stato notificato dalla Italferr spa (gruppo ferrovie dello stato italiano) la comunicazione di approvazione del progetto definitivo riguardante il raddoppio della linea ferroviaria tratto "Padova- Vigodarzere e ponte sul Brenta". Tale progetto, dichiarato di pubblica utilità, prevede l'esproprio di una fascia di terreno di 37 mq di terreno (Fg 20, mapp 2476, Sup 1249) e 37 mq del terreno di compendio del capannone (Fg 20, mapp 2954, Sup 3766) proponendo un'indennità pari a E. 5.180,00 (all.5).

Tale procedura di esproprio seguirà l'iter previsto dal DPR n. 327/2001; a seguito della prima informativa ricevuta, si dovrà attendere la notifica dell'avviso di immissione in possesso e consistenza, ai sensi dell'art. 22 bis del DPR n. 327/2001. In occasione della redazione del verbale di consistenza e immissione in possesso a favore delle Ferrovie dello Stato verranno definiti i nuovi confini delle aree oggetto di occupazione.

Infine si rimanda alla perizia di stima (vedi pagg. 4 e 5 all.to n.4) per l'elenco delle imprecisioni/incongruenze dei dati riportati nelle planimetrie e altra documentazione, da regolarizzare con apposita pratica catastale.



**Stato dell'immobile:** libero.

**Prezzo di vendita:** € 250.675,00 (duecentocinquantamila e seicentostettantacinque/00) oltre Iva di legge se dovuta prevedendo altresì l'ammissibilità dell'offerta minima al 75% del prezzo base, pari ad € 188.006,00 (cento ottantottomila e sei/00) 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

LOTTO	ORE	GIORNO
Lotto 1	12.00	17.04.2025

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 13:00 del 16.04.2025**

presso lo studio del Curatore Dott. Carlo Pampaloni, 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 alla ricezione annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte.

Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

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

Le offerte segrete, contenute nelle buste esterne ancora sigillate saranno aperte solo al momento della specifica vendita;

2) l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile anteriore alla presentazione stessa; i procuratori se legali possono altresì presentare offerta per persona da nominare; l'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e tale dovrà intendersi per la durata di almeno 120 giorni, salvo più lunga indicazione e:

- se il soggetto offerente è persona fisica, l'offerta dovrà indicare il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e alla stessa dovranno essere allegati codice fiscale e documento di identità.



Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno inoltre essere allegati le copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un ente collettivo, l'offerta dovrà indicare ragione sociale e sede legale dell'ente e alla stessa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del legale rappresentante nonché visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi dalla quale risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi), ovvero procura speciale notarile o atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, dovrà altresì dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo;
- se l'offerta è formulata da più persone, l'offerta dovrà contenere le informazioni di cui ai paragrafi che precedono con riferimento a tutti i soggetti;

3) l'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta nonché il numero della procedura e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente bando a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

4) all'offerta dovrà essere allegato oltre alla documentazione sopra specificata **un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Padova, Fall. 236/2013"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno ai sensi dell'art. 587/II c.p.c.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

1) l'offerta presentata è irrevocabile ma non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 l.f.;

2) ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi personalmente (anche a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile), all'ora e nel luogo anzidetti anche per partecipare alla eventuale gara; la mancata presentazione non escluderà la validità ed efficacia dell'offerta ed in caso di unica offerta valida ed efficace l'offerente non comparso verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto.

Se l'offerta è stata formulata da più persone, e uno solo degli offerenti partecipi personalmente dovrà essere munito di procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto medesimo.



Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva la facoltà del miglior offerente di perfezionare l'acquisto mediante nomina di società di leasing quale acquirente, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, dove il contratto di locazione finanziaria potrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene. Qualora siano pervenute al Curatore/Liquidatore giudiziale offerte irrevocabili di acquisto accompagnate da deposito cauzionale, a fronte delle quali il Curatore abbia attivato la vendita, sarà ritenuto valido il deposito cauzionale già versato al Curatore se raggiunga la soglia del 10% del prezzo offerto, fermo restando l'obbligo di depositare, ai fini della partecipazione all'esperimento di vendita, offerta di acquisto in conformità al presente bando.

In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente bando, dovrà essere allegata copia dell'assegno o del bonifico già trasmesso al Curatore.

3) Le buste saranno aperte il giorno e all'ora fissate per la delibera sulle offerte alla presenza fisica degli offerenti. In caso di unica offerta valida ed efficace, l'offerente verrà individuato quale soggetto obbligato all'acquisto.

Qualora siano state presentate due o più offerte, si procede a una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, che potrà eventualmente anche essere stata depositata da offerente non comparso: sarà individuato quale migliore offerente chi offra la somma più elevata.

Qualora però gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il miglior offerente sarà individuato secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni il deposito cauzionale di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di deposito cauzionale sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Gli assegni circolari consegnati da chi non risulti migliore offerente saranno restituiti immediatamente ai presenti e resi disponibili per il ritiro agli assenti. Gli assegni circolari consegnati dal migliore offerente saranno versati sul conto corrente della Procedura.

Colui che sia individuato quale migliore offerente ha l'obbligo di stipulare l'atto notarile di compravendita nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

4) Il saldo prezzo, pari alla somma offerta dal migliore offerente al netto del deposito cauzionale introitato dal curatore, oltre ad ogni onere fiscale e accessorio, dovrà essere pagato **non oltre 120 giorni dalla data della gara o nel minor termine indicato nell'offerta (termine soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile).**

L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti al trasferimento sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Curatore o dal Notaio rogante, e dovrà essere versato prima dell'atto notarile di trasferimento. Il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

5) in caso di inadempimento, il deposito cauzionale versato sarà incamerato dalla Procedura, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;



6) l'atto di cessione andrà stipulato entro 15 (quindici) giorni dal pagamento del saldo prezzo a ministero di Notaio del distretto di Padova individuato dalla procedura e a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente;

7) il Curatore non si avvarrà del potere di sospensione della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 IV co. l.f. anche qualora fosse formulata un'offerta migliorativa.

8) Ai sensi dell'art. 108 II co. l.f., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, una volta riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura e stipulato l'atto notarile di trasferimento.

Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a cura ed a carico della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

9) il prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione, dovrà essere pagato entro il termine prefissato, e ciò 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 termine fissato.

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

10) La presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente avviso di vendita.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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'acquirente 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 stipula dell'atto notarile.

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 siti internet: [www.tribunale.padova.giustizia.it](http://www.tribunale.padova.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.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/Liquidatore giudiziale 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. Carlo Pampaloni, Via Tirana n. 25 35138 Padova (tel. 049/8711400 - fax 049/8719365 - e-mail: [posta@pampalonidefranceschi.com](mailto:posta@pampalonidefranceschi.com)).

Padova, 07.01.2025

Il Curatore  
dott. Carlo Pampaloni



Allegati:

all.1) Risposta Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere

all.2) Relazione ARPAV

all.3) Ordinanza Comune di Vigodarzere

all.4) Perizia di stima dell'arch. Fiorenzato

all.5) Comunicazione della ████████ spa