

Fallimento n. 55/2018 Tribunale di Padova
BANDO DI VENDITA DEL LASTRICO SOLARE
SITO IN PADOVA – VIA PIOVESE
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 105 E SEGG. L.F.
CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE
secondo esperimento

Il Curatore rag. Giuseppe Bussolin

premessso

a) che la società _____ è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Padova con sentenza n. 55/2018 del 05.04.2018 depositata in Cancelleria Fallimentare il 17.04.2018;

b) che Il fallimento ha appreso la proprietà di n. 1 unità immobiliare ad uso industriale per speciali esigenze (lastrico) sita in Padova (PD), Via Piovese.

Si riporta di seguito la descrizione del lastrico solare, come da perizia dell'Architetto Monica Franchi:

“LOTTO N. 6

VIA PIOVESE N. 211

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Società e l'ha ritenuta **completa ed idonea** allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, la documentazione catastale e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizio.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La stima riguarda la **piena proprietà per la quota di 1/1 (intero)**, in ditta dello _____ con sede in _____, via _____ n. _____, C.F.: _____, di un'unità **immobiliare ad uso industriale per speciali esigenze**, costituito da un lastrico solare al piano terzo con un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, situata nel Comune di Padova, in Via Carlo Zeno - angolo Via Piovese.

Gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del

Il Lotto, costituito da un'unità ad uso un'unità **immobiliare od uso industriale per speciali esigenze**, costituito da un lastrico solare al piano terzo con un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche comprensiva di strutture, antenne, parabole, ponti rodio ed apparecchio radio, di un fabbricato con tipologia plurifamiliare, è sito nel Comune di Padova in Via Piovese n. 211.

Via Piovese è una strada provinciale, direttrice di collegamento tra Padova e Piove di Sacco, a due corsie ed a doppio senso di marcia, a traffico veicolare intenso, con marciapiedi e parcheggi pubblici.

I principali servizi privati si trovano lungo lo via Piovese nel centro del quartiere di Voltabarozzo mentre i principali servizi pubblici si trovano nel centro di Padova, che dista circa 4,00 chilometri e che comunque è raggiungibile tramite servizi pubblici di trasporto.

Sulle aree limitrofe, a carattere residenziale, commerciale ed artigianale, insistono fabbricati con non più di n. 5 piani fuori terra.

Il fabbricato in oggetto è del tipo edilizio "casa a blocco", ristrutturato a partire dall'anno 1984.

In pianta il fabbricato si sviluppo con una forma trapezoidale ed a livello altimetrico si eleva su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponamenti in laterizio da cm. 30,00, esternamente ed internamente intonacati e tinteggiati.

Il tetto è piano e le grondaie sono in lamiera verniciata.

TABELLA SUPERFICI LOTTO 6

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano Terzo				
Lastrico solare	31,00	0,50	-	"

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che la superficie è stata

ricavata dalla planimetria catastale, pertanto potrebbe subire delle variazioni di dettaglio.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile:** mq. 31,00
- **Superficie Lorda:** circa mq. 15,50

4. STATO DEL POSSESSO:

L'unità immobiliare si presenta **occupata** da _____, con sede legale in _____ (_____), C.F. _____, a seguito di "**Contratto di Locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione**", con il quale la locataria concede alla parte conduttrice una porzione di lastrico solare pari a circa mq. 15,00, a partire dal 01/08/2016 per la durata di onni 6 (sei) con rinnovo tacito di altri 6 anni e così di seguito, salvo disdetta con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza.

Il canone di locazione annuo è pari ad € _____ (_____) oltre IVA, da corrispondere in una rata annuale anticipata.

La sottoscritta non è a conoscenza della registrazione di tale contratto.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non esistono al momento vincoli ed oneri di alcun tipo che resteranno a carico dell'acquirente.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROPRIETA'

Come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 15/05/2017, 12/06/2017 e in data 29/01/2019, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Giudiziale:**

N. gen./part. _____ del _____, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Padova in data _____ rep. n. _____, a favore di _____, con sede in _____ (_____), C.F.: _____, contro la _____

, con sede o i, C.F. .

L'ipoteca grava, tra l'altro sui seguenti immobili:

C.F. - **Comune di Padova - Foglio 187 - part. 222** - sub. 3, 4, 5, 6, 7,8,9, 10 e 11,12.

- Fallimento:

N. gen./part. del , in forza di Sentenza di Fallimento in data rep. n. , a favore della massa dei Creditori contro la

La trascrizione grava, tra gli altri, sui beni identificati:

C.F. - **Comune di Padova - Foglio 187 - part. 222** - sub. 3, 4, 5, 6,7, 8,9, 10 e 11,12.

Come risulta dalle medesime ispezioni ipotecarie, i beni in oggetto risultano essere di **piena proprietà per la quota di 1/1 (intero)**, in ditta (con sede a , C.F.:

, in forza di "Atto di Fusione di Società per Incorporazione" in data t, rep. n. , Notaio di , trascritto a in data ai nn. gen./part.

Precedenti proprietà:

di , C.F.: , in forza di "Atto di Compravendita" in doto , rep. N. , Notaio , trascritto a in data ai nn. gen./part.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA:

In sede di sopralluogo effettuato in data 09/05/2017, si è accertato che lo stato in cui si presento l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio** in riferimento alle seguenti pratiche edilizie autorizzative:

- **Concessione Edilizia n.** , prot. n. , rilasciato in data alla

per "Sanatoria ex art. 97 1° comma per modifica alla distribuzione interna ed ai prospetti";

- **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n.** in data

rilasciata alla ditta

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo il Piano degli Interventi vigente del Comune di Padova in Zona Residenziale di Completamento R4, normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione; in tale zona sono ammessi, trattandosi di edificio esistente, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero edilizio e la ristrutturazione edilizia.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:

Come risulta dall'analisi dei documenti ispezionati, si riferisce che sul lotto in oggetto esiste un **"Contratto preliminare di compravendita"** sottoscritto in data 23/10/2013 (che si allega in copia), che riguarda l'intero fabbricato, per complessivi **€ 260.000,00 + IVA.**

In tale contratto viene stabilito (all'art. 2 - lettera d) che le parti si obbligavano o stipulare entro il 30/09/2014.

9. PRATICHE DI CONDONO e/o SANATORIA:

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti fatta dalla sottoscritta, risulta che **non vi sia necessità di alcuna pratica di Sanatoria** Edilizia da presentare.

10. SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni raccolte sul posto, si è accertato che gli attuali condomini gestiscono tra di loro le spese condominiali ed al momento **non risultano spese a debito dell'unità in oggetto.**

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Padova, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Lastrico solare: 0,50.

Le informazioni ed i documenti utilizzati per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Padova;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliare della Provincia di Padova.

A seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Commerciale Lorda: mq. 15,50

e tenuto conto che, per immobili analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche nel Comune di Padova, si assegna un:

- Valore unitario: €/mq. 900,00

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 15,50 x €/mq 900,00 = € 13.950,00

che si può arrotondare ad:

€ 13.900,00 (tredici mila novecento/00 euro)”;

c) che il valore di stima del lastrico solare è stato indicato dall'Architetto Monica Franchi nella somma di € 13.900,00 (Euro tredicimilanovecento/00);

d) che in data 28.07.2023 è stato stipulato un contratto di affitto tra la Procedura fallimentare e la società

con sede legale in _____), Via _____ codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di _____ e P.IVA _____

avente ad oggetto la locazione di “una porzione di immobile costituita da una porzione di lastrico solare e di una porzione di torrino del vano scale oltre al cavidotto verticale posto in facciata dell'edificio di collegamento dei cavi _____ tra il sito posto sul lastrico e via pubblica, e lo

spazio per armadietto della fornitura del contatore, sita nel Comune di Padova (PD) in Via Piovese n.211, catastalmente censita al NCEU di Padova, Sezione urbana U, Foglio 187, Particella222, subalterno 12, per mq 31 circa". Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 7.700,00 (esente Iva). La decorrenza del contratto è dal 01.02.2024 e ha durata di anni 6 (sei) rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni.

e) che in data 17.03.2025 il Curatore riceveva tramite pec da parte del Condominio Piovese 211 la sotto indicata comunicazione (la stessa veniva inviata all'attenzione della società _____ alla società _____):

"Oggetto: disdetta contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dell'abitazione (sito: 20F06159_2 PD 0554_Blu Voltabarozzo Centro) e rimozione degli impianti presenti nel sub. 12 e in tutte le parti comuni.

In relazione al contratto di locazione tra _____ e _____, avente scadenza il 31.07.2028.

I sottoscritti _____ e _____ in qualità di proprietarie del condominio sito in Padova via Piovese 211 composto dalle seguenti unità immobiliari così censite al N.C.E.U.:

Comune di Padova foglio 187, mapp. 222 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11, oltre alle parti in comune identificate al sub. 13

chiedono al Fallimento Procedura _____ la disdetta del contratto in oggetto e nel contempo la revoca della cessione in uso degli spazi necessari per il passaggio cavi presenti in tutte le parti comuni del condominio e di quanto necessario al funzionamento dell'impianto tecnologico.

Nel mese di Novembre 2024, l'impianto di telecomunicazione è stato dismesso (parabola e apparecchiature tecnologiche) lasciando sul lastrico solare solamente la struttura (palo e pedana di accesso).

Si fa presente che il lastrico solare del condominio è stato oggetto di frazionamento nell'anno 2007 a seguito di esplicita richiesta da parte del comune di Padova, di aggiornamento catastale come previsto dalla legge finanziaria del 2005.

Per tale impianto tecnologico in relazione alla normativa catastale e alla

specifica fattispecie sussisteva l'obbligo della dichiarazione al catasto edilizio urbano essendo state individuati aree e locali poste su un lastrico solare destinate proprio ad ospitare tale apparecchiatura di telecomunicazione.

Per tale motivo la parte comune dell'unità immobiliare è stata oggetto della variazione sopraindicata.

Essendo quindi una parte comune ovvero di proprietà del condominio, si richiede, una volta smantellato l'impianto tecnologico, che la porzione non essendo più ad uso esclusivo dell'antenna ritorni allo stato originale.

Chiedono altresì per l'utilizzo degli spazi condominiali la corresponsione di una quota parte del canone dalla data d'acquisto degli immobili alla data odierna nella misura di euro 3.000,00 (temila/00) annui.

Cordiali saluti.”;

f) che il Curatore ha provveduto a inoltrare la comunicazione ricevuta all'Avv.to Sandro Simone, legale della Procedura, per un parere circa le determinazioni della curatela al fine di evitare pregiudizio ai creditori.

L'Avv.to Sandro Simone, dopo l'incontro del giorno 21 marzo con il Curatore al fine di chiarire alcuni punti relativi alla richiesta delle Sig.re e , ha ritenuto “basilare chiarire la tematica ...ossia verificare in modo certo la natura del lastrico solare in questione (proprietà esclusiva del Fallimento o parte comune del fabbricato?)”.

A tal fine il Curatore ha interpellato l'Arch. Monica Franchi (perito per i beni immobili della Procedura) la quale riscontrava il sottoscritto e il legale comunicando che:

-“.... vi invio schede catastali e visura catastale relativa al sub. 12 del mappale 222, Foglio 187.

Il sub. 12 non era un bene comune non censibile ma unità immobiliare a sé stante, come si vede anche dall'elenco immobili.

Vi inoltro anche visure ipotecarie del 2017 in cui risulta che il bene è stato oggetto di atto di fusione Notaio e anche le visure aggiornate ad oggi sull'immobile.

A disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, porgo cordiali saluti.”,

-“..... Le confermo che il sub. 12 non è un bene comune, ma particella a sé stante.

Tutto il fabbricato era di proprietà [redacted] a seguito di fusione e prima la proprietà era della [redacted].

L'Avv.to Sandro Simone, in data 25 marzo, ha provveduto ad “abbozzare” un parere sulla scorta della documentazione ricevuta dall'architetto Franchi.

Successivamente, in data 2 aprile l'Avv.to Sandro Simone comunicava al Curatore il seguente parere:

“Egr. rag. Bussolin,

nel riportarmi integralmente alla mia precedente del 25 marzo scorso, rispondo di seguito ai quesiti da Lei formulati con la Sua pervenutami nella serata di ieri:

- Da come si è espressa l'architetto Franchi, si può effettivamente arguire che il lastrico solare sia di proprietà [redacted].
- E' peraltro di tutta evidenza che, prima di fornire riscontro alle pretese avanzate dalle controparti, sia opportuno avere la certezza di tale assunto.
- La locuzione “*per tabulas*” significa letteralmente “attraverso gli scritti”: nulla vieta che un lastrico solare, che in via generale è normativamente annoverato tra le parti comuni ex art. 1117 c.c., possa anche rivelarsi di proprietà esclusiva di un solo soggetto, purché ciò risulti *per tabulas*, ossia da un titolo scritto.
- “*Chi appura che il lastrico solare è di [redacted] ?*”: ripeto che le considerazioni svolte dall'architetto Franchi e la documentazione dalla stessa inviata portano a ritenere che il lastrico solare sia di esclusiva proprietà di [redacted], tuttavia mi trovo d'accordo con Lei sul fatto che una perizia *ad hoc* da parte del tecnico “taglierebbe la testa al toro”.
- La perizia dovrebbe chiarire la cronologia dei vari passaggi del mappale 222 sub. 12 (lastrico), accertandone in via definitiva la proprietà.

- Una volta appurata con certezza la proprietà del lastrico, si potrà prendere posizione nei confronti delle controparti, contestando la richiesta delle stesse, sia con riferimento al preteso invio della disdetta dal contratto di locazione, sia con riferimento all'invocato ripristino della destinazione del lastrico solare, e sia infine riguardo alla richiesta di ottenere una quota parte del canone percepito.

In definitiva, e riassumendo, forse è davvero il caso di approfondire la questione, e l'architetto Franchi – previa autorizzazione del Giudice – potrebbe quindi redigere una **perizia asseverata** con la quale:

- **Documentare la cronologia dei vari passaggi che hanno interessato il lastrico solare.**
- **Chiarire conseguentemente l'attuale proprietà del lastrico stesso.**

All'esito dell'elaborato tecnico in questione, si valuterà come rispondere alle controparti e, **nell'auspicabile ipotesi in cui venisse confermata la proprietà esclusiva in capo a _____, il riscontro potrebbe essere articolato come di seguito già Le anticipo e schematizzo:**

1) Disdetta dal contratto di locazione in atto tra il Fallimento

e _____

Si evidenzierà preliminarmente che le richiedenti appaiono carenti di legittimazione attiva su tale punto, dal momento che le stesse non rivestono la qualifica di "parte" nel contratto di locazione di cui trattasi, con la conseguenza che non si ravvede alcun titolo in forza del quale esse possano pretendere che il contratto medesimo venga disdetto.

2) Ripristino della destinazione originaria del lastrico solare

Se l'esito dell'indagine tecnica confermerà la proprietà _____, si contesterà detta richiesta di ripristino, assumendone la totale infondatezza, e si puntualizzerà quanto segue:

- Non è verosimile che la destinazione del lastrico (che in origine era un bene comune) sia variata al solo scopo di consentire la stipula di un contratto di locazione.

- Il mappale 222 sub. 12 non è bene comune non censibile, bensì è una particella autonoma ed a sé stante, di esclusiva proprietà di _____, con la conseguenza che non è ammissibile alcuna ingerenza da parte di terzi.

3) Pretesa di un quantum per l'utilizzo di spazi condominiali

In base agli esiti della perizia, e sulla scorta di quanto sostenuto al precedente punto 2, anche la pretesa in oggetto potrà ovviamente essere avversata.

omissis

Resto in attesa degli esiti dell'indagine tecnica riguardante l'accertamento della proprietà della particella in questione, e frattanto Le porgo cordiali saluti.”.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Curatore ha chiesto ed ottenuto dagli Organi della Procedura l'autorizzazione ad:

1) incaricare l'Arch. _____ per redigere la perizia asseverata del lastrico solare,

2) incaricare l'Avv.to _____ per un parere legale al fine di riscontrare ed eventualmente contestare le pretese delle Sigg.re _____

_____ e _____ in ordine al lastrico solare acquisito alla Procedura.

g) che sulla base della perizia di stima asseverata dell'Arch. Monica Franchi che ha confermato l'intestazione del lastrico solare in capo alla Procedura fallimentare, l'Avv.to Sandro Simone in data 20.06.2025 così comunicava alla Sig.ra _____ e alla Sig.ra _____;

<<Oggetto: riscontro a missiva datata 15 marzo 2025 inviata dalle sig.re _____ e _____ (Condominio Piovese 211 – Padova)

Formulo la presente in nome e per conto del rag. Giuseppe Ivo Bussolin, quale Curatore del Fall.to _____, che mi legge in copia, e provvedo a riscontrare la VS. 15.3.2025 di cui all'oggetto, indirizzata al mio cliente, e p.c. a _____

Preliminarmente evidenzio che la presente comunicazione viene inviata, per entrambe le destinatarie, al medesimo indirizzo di _____

....., presso la sig.ra, così come espressamente indicato nella predetta missiva da Voi inviata.

Ciò premesso, e venendo al merito della vicenda, il rag. Bussolin – nella propria veste di cui sopra – è mio tramite a contestare in toto il contenuto della Vs. citata lettera, avente ad oggetto la “Disdetta dal contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall’abitativo (sito: 2OF6159_2 PD 0554_BLU Voltabarozzo Centro) e rimozione degli impianti presenti nel sub. 12 e in tutte le parti comuni”.

In particolare, nella VS. qualità di comproprietarie del compendio immobiliare sito in Padova Via Piovese n. 211, con riferimento al su indicato contratto di locazione, siete testualmente a chiedere al “Fallimento Procedura” la disdetta del contratto di locazione in oggetto e nel contempo la revoca della cessione in uso degli spazi necessari per il passaggio cavi presenti in tutte le parti comuni del Condominio e di quanto necessario al funzionamento dell’impianto tecnologico”.

Si osserva che detta richiesta riguarda un contratto di locazione stipulato in data 24 luglio 2023 tra il Fallimento, (quale parte locatrice) e, (quale parte conduttrice), avente ad oggetto la concessione di una porzione di lastrico solare (foglio 187 particella 222 sub. 12 di mq. 31 circa) per l’apposizione di un impianto tecnologico.

La richiesta stessa appare assolutamente infondata, dal momento che entrambe Voi non rivestite la qualifica di “parte” nel contratto di locazione di cui trattasi, e siete quindi prive di legittimazione attiva, con la conseguenza che non è ravvisabile nel caso di specie alcun titolo in forza del quale Voi possiate pretendere che il rapporto locatizio in questione venga disdettato.

A prescindere da quanto sopra, la questione che appare più rilevante sotto il profilo squisitamente giuridico, è quella connessa alla natura / destinazione del lastrico solare concesso in locazione.

Difformemente rispetto a quanto da Voi asserito, il lastrico in questione

non costituisce una “parte comune ovvero di proprietà del Condominio”, ma è al contrario una porzione di piena ed esclusiva proprietà di

Non si tratta cioè di un bene comune non censibile, ma di una particella autonoma ed a sé stante che – ripetesi – risulta di proprietà della società, come d'altronde è stato confermato anche da una recente dettagliata indagine peritale, autorizzata dal Giudice Delegato del Fallimento e commissionata dalla Curatela.

Ne consegue che non è ammissibile alcuna ingerenza da parte di terzi (benché comproprietari della palazzina) nelle vicende legate al contratto di locazione stipulato tra il Fallimento e

Su tali presupposti, appare ovviamente destituita da ogni fondamento anche l'ulteriore richiesta da Voi avanzata, finalizzata ad ottenere la corresponsione di una quota parte del canone locatizio arretrato.

Il mio assistito, pertanto, respinge recisamente ogni Vs. richiesta.

Si evidenzia infine che, a seguito della Vs. infondata richiesta, la Procedura Fallimentare si è vista costretta a sostenere spese legali e tecniche, tutte finalizzate a documentare e supportare il presente riscontro, e pertanto il rag. Bussolin – mio tramite – fa espressa riserva di intraprendere nei Vs. confronti ogni e qualsivoglia opportuna azione rivolta ad ottenere il ristoro di dette spese.

A tal proposito, il rag. Bussolin fa giustamente osservare che la stessa sig.ra aveva partecipato ad una prima asta per l'acquisto del lastrico solare in questione, e quindi ella era ed è perfettamente a conoscenza della “natura / destinazione” del lastrico solare medesimo; tale circostanza rende ancor più ingiustificabile la richiesta da Voi formulata con la più volte citata missiva datata 15 marzo 2025.

Distinti saluti>>;

h) che con comunicazione del 18.11.2025 l'Avv.to I, legale della Sig.ra e della Sig.ra riscontrava l'Avv.to Sandro Simone comunicando quanto segue:

“Egregio Collega,

riscontro la Sua pregiata del 20.06.2025, facendo anche seguito al nostro recente colloquio telefonico, in nome e per conto delle signore

_____ e _____ le quali sono rispettivamente proprietarie presso il Condominio Piovese 211 sito in Padova, via Piovese 211, delle seguenti unità immobiliari:

_____ NCEU Comune di Padova – Foglio 187 – Mapp.le 222 sub. 4,5,6,7,8,9,10 e 11 oltre alle parti comuni identificate al sub. 13.

_____ : NCEU Comune di Padova – Foglio 187 – Mapp.le 222 sub. 2 e 3 oltre alle parti comuni identificate al sub. 13.

Il tutto già di proprietà del Fallimento _____ da Lei assistito.

A seguito dell’acquisto dei suddetti immobili, ritengo che le mie assistite siano subentrate ex art. 1602 CC (in assenza di previsioni in deroga) nel contratto di locazione (avente ad oggetto una porzione del lastrico solare identificato al sub. 12) dell’01.08.2016, rinnovatosi sino al 2028, per la parte che riguarda la porzione di parete condominiale verticale su cui passano i cavi a servizio degli impianti tecnologici e per la porzione di giardino ove è collocato il pozzetto, il tutto per la quota ad esse spettanti su tali parti comuni, anch’esse oggetto del suddetto contratto di locazione come previsto all’art. 1 ter, quarto capoverso.

Per l’effetto, le signore _____ e _____ sono subentrate pro quota anche nei diritti derivanti dal contratto, tra questi il diritto di percepire una parte, da quantificare, del canone di locazione con effetto dal momento dell’acquisto, di cui con la presente chiedono il pagamento, anche con fini interruttivi della prescrizione.

La informo inoltre che le signore _____ e _____, che assieme detengono la quasi totalità dei millesimi dell’edificio, non intendono rinnovare il contratto di locazione alla prossima scadenza contrattuale del 2028 (limitatamente alla porzione di parete condominiale ove passano i cavi e alla porzione di giardino ove è collocato il pozzetto).

Ritengo che sia necessario un confronto sulla questione, anche in previsione della formulazione del prossimo bando di vendita competitiva

che credo debba tenere conto di quanto sopra.

Resto in attesa di un cortese riscontro.

Distinti saluti”;

i) che con pec del 27.11.2025 su indicazione dell’Avv.to Sandro Simone, il Curatore ha notiziato la società dell’intervento della Sig.ra e della Sig.ra e più precisamente:

<<Scrivo la presente nella mia veste di Curatore del **Fallimento** e faccio riferimento al contratto di locazione con Voi stipulato il 28.7.2023, relativo alla porzione di lastrico solare del fabbricato sito in Padova Via Piovese n. 211, censita al foglio 187 mappale 222 sub. 12 (Vs. riferimenti: – Voltabarozzo Ovest). Vi comunico che le sig.re e proprietarie delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, sono recentemente intervenute per iscritto (prima in proprio, e successivamente per il tramite del loro legale), rivendicando diritti, seppure parziali, riguardanti il contratto di locazione di cui trattasi.

Fermo rimanendo che il lastrico solare oggetto del rapporto locatizio è di esclusiva proprietà “.....”, le sig.re e asseriscono il loro diritto ad essere qualificate “parti” del contratto di locazione per ciò che riguarda la porzione di parete condominiale verticale su cui passano i cavi a servizio degli impianti tecnologici, nonché per quanto riguarda la porzione di giardino ove è collocato il pozzetto; il tutto per la quota ad esse spettante su tali parti comuni.

Per l’effetto, le sig.re e sostengono il loro diritto a subentrare pro quota nei diritti derivanti dal contratto in corso, e tra altro hanno anche comunicato la loro intenzione di non rinnovare il contratto stesso alla prossima scadenza (ciò, ovviamente, limitatamente alla porzione di parete condominiale ove passano i cavi e alla porzione di giardino ove è collocato il pozzetto).

Nella mia veste di Curatore e firmatario del contratto quale parte locatrice, ho ritenuto doveroso porvi a conoscenza di quanto sopra.

Fatte tali premesse, comunico altresì che sono in procinto di attivare la procedura competitiva per l'aggiudicazione del lastrico solare in oggetto, e dovrò all'uopo predisporre il relativo bando.

E' di tutta evidenza che nel bando andrò doverosamente a citare e documentare l'intervento posto in atto dalle sig.re

nonché le relative pretese delle medesime, onde rendere edotti i potenziali interessati all'aggiudicazione riguardo alla situazione venutasi a creare.

Ove lo riteniate opportuno, andrò ad inserire anche Vs. eventuali osservazioni, che Vi indico di trasmettermi entro e non oltre il 31.12.2025 a mezzo pec alla procedura, comunicando peraltro sin d'ora che, nulla ricevendo entro il predetto perentorio termine, procederò senza indugio ai su indicati adempimenti.

Cordiali saluti.>>.

La sopra riportata comunicazione è rimasta priva di riscontro;

I) dopo aver riportato ogni informazione ai potenziali interessati il sottoscritto Curatore intende indire la seconda procedura competitiva di vendita del lastrico solare (il primo esperimento di vendita non si è concluso) ai sensi dell'art. 107 primo comma L.F., prevedendo una base d'asta di € 10.425,00 (Euro diecimilaquattrocentoventicinqueuro/00), con possibilità di presentare offerte sino al limite minimo di € 8.000,00 (Euro ottomilaeuro/00) pari al 75% circa del prezzo base.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore, a ciò autorizzato con decreto del G.D. del 9 marzo 2023 esperisce la procedura competitiva secondo la disciplina che segue:

Vendita dell'immobile (lastrico solare)

al prezzo base di € 10.425,00

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% circa del prezzo base

(offerta minima pari ad € 8.000,00)

Il sottoscritto Curatore rag. Giuseppe Bussolin

FISSA

il rilancio minimo nella misura di € 1.000,00;

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno **lunedì 22 giugno alle ore 16:00** avanti il Coadiutore del Curatore Notaio Daniela Cardarelli presso il Suo studio in Monselice (PD), Piazzale Vittoria n. 2;

DETERMINA

Modalità di presentazione delle offerte

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate a mano in busta chiusa presso lo Studio del Notaio Daniela Cardarelli sito in Monselice (PD), Piazzale Vittoria n. 2, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente non festivo la data della vendita e quindi entro le **ore 12:00 del giorno venerdì 19 giugno** previo appuntamento (orario dello Studio Notarile: dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30 – il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 17:00 – tel. 0429/72799). Nell'offerta dovrà essere manifestata la volontà di acquistare il lastrico solare così come descritto nella perizia predisposta e alle condizioni in precedenza indicate.

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Tribunale di Padova – Fallimento n. 55/2018 – Offerta di acquisto lastrico solare".

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

a - l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce (Fallimento n. 55/2018 - 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, all'offerta minima di Euro 8.000,00 (ottomilaeuro//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 lastrico solare 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 31.05.2026 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. 55/2018 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 dell'asta.

4) Possono manifestare interesse per l'acquisto del lastrico solare 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 dell'immobile 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 l'immobile 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 l'immobile 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 € 1.000,00 (milleuro//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 dell'immobile, 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 centoventi giorni dal verbale di aggiudicazione, tramite atto pubblico avanti il Notaio Daniela Cardarelli 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 lastrico solare 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 Daniela Cardarelli;

8) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, entro 120 giorni dalla definitiva aggiudicazione e comunque entro 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. 55/2018 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 eventualmente ripartito in proporzione al valore attribuito ai singoli lotti nella perizia di stima dell'arch. Monica Franchi.

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 forzata 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 i 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 dell'immobile, 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. Monica Franchi.

Il Curatore inoltre resta a disposizione per autorizzare gli interessati all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova 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: f55.2018padova@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 31 marzo 2026.

Il Curatore

Rag. Giuseppe Bussolin