T R I B U N A L E D I P A D O V A

Prima sezione civile

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 107 ss L.F. CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Vendita compendio immobiliare

IV Esperimento

Giudice Delegato: Dott. GIOVANNI G. AMENDUNI
Procedura: F.A. COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE Fall. N. 174/2015
Curatore: Dott. Gianluca VINDIGNI

* * *

Il sottoscritto Dott. Gianluca Vindigni Curatore della Procedura n. 174/2015
visti gli articoli 107/I e ss Legge Fallimentare;
vista l'autorizzazione del G.D. GIOVANNI G. AMENDUNI del 02/08/2026

PONE IN VENDITA

Al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. L. F., le quote di comproprietà indivisa dell'area sita in Comune di Arzergrande - qui di seguito riassuntivamente individuate e dettagliatamente descritte nella perizia di stima dall'Ing. Rinaldo Pietrogrande depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Padova quale parte integrante e sostanziale del presente bando - e per le quali la procedura ha acquisito il diritto di metterle in vendita all' esito di un giudizio di revocatoria ex art. 66 l. fall. e 2901, 1° co. n. 2, c.c. , conclusosi con sentenza di accoglimento passata in giudicato, alle condizioni sotto indicate.

Trattasi dei seguenti beni immobiliari:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: quote indivise di piena proprietà.

Ubicazione: sito in Arzergrande (PD), via Roma/via G. Tiepolo.

Descrizione: Il compendio comprende quote di due magazzini fatiscenti e di terreni (come da allegata perizia di stima) dalla superficie effettiva di mq 1.648,18, rientranti nel Piano denominato '*Le Arelle*' - approvato con delibera della Giunta Comunale di Arzergrande (PD) n. 52 del 16.05.2025 - per l'8,460% della superficie e per il 3,087% del reddito domenicale.

Identificazione catastale:

Il fabbricato insiste sull'area catastalmente così individuata:

- quota indivisa di 513/2772 (cinquecentotredici duemilasettecentosettantaduesimi) di piena proprietà sugli immobili così censiti:

  - al CATASTO FABBRICATI,

  COMUNE DI ARZERGRANDE (PD), Foglio 4,

  mapp. 1980, Via Roma n. SNC, P. T, Cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 137, superficie catastale mq. 185, R.C. Euro 169,81.

  - al CATASTO TERRENI,

    COMUNE DI ARZERGRANDE (PD), Foglio 4,

    mapp. 534, SEMIN ARBOR cl. 2, superficie catastale mq. 2.855, R.D. Euro 18,45, R.A. Euro 14,74.

    mapp. 1980 di are 5.62 Ente Urbano

- quota indivisa di 513/3360 (cinquecentotredici tremilatrecentosessantesimi) di piena proprietà sull'immobile così censito:

  - al CATASTO TERRENI,

    COMUNE DI ARZERGRANDE (PD), Foglio 4,

    mapp. 735 di are 2.44, accessorio

- quota indivisa di 15/56 (quindici cinquantaseiesimi) di piena proprietà sull'immobile così censito

  - al CATASTO TERRENI,

    COMUNE DI ARZERGRANDE (PD), Foglio 4,

    mapp. 1168, SEMIN ARBOR cl. 2, superficie catastale mq. 2.518, R.D. Euro 16,27, R.A. Euro 13,00.

- quota indivisa di 2/56 (due cinquantaseiesimi) di piena proprietà sugli immobili così censiti

- al CATASTO FABBRICATI,
  COMUNE DI ARZERGRANDE (PD), Foglio 4,
  mapp. 2195, Via Roma n. SNC, P. T, Cat. C/7, cl. U, cons. mq. 337, superficie catastale mq. 333, R.C. Euro 208,86.
- al CATASTO TERRENI,
  COMUNE DI ARZERGRANDE (PD), Foglio 4,
  mapp. 535, SEMIN ARBOR cl. 2, superficie catastale mq. 3.040, R.D. Euro 19,65, R.A. Euro 15,70.
  mapp. 736 di are 6.00, accessorio
  mapp. 2195 di are 14.51 Ente Urbano

- quota indivisa di 1/16 (un sedicesimo) di piena proprietà sugli immobili così censiti al CATASTO TERRENI,

- COMUNE DI ARZERGRANDE (PD), Foglio 4,
  mapp. 1158, SEMIN ARBOR cl. 2, superficie catastale mq. 487, R.D. Euro 3,15, R.A. Euro 2,52.
  mapp. 1161, SEMIN ARBOR cl. 2, superficie catastale mq. 1.928, R.D. Euro 12,46, R.A. Euro 9,96.

Confini del LOTTO

A nord: mappali 853-852-771-124-536-818-816

A est: mappali 812-815-816-818-743

A sud: mappali 1183-1184-1185-1204

A ovest: mappali 771 e Via Tiepolo

Notizie ex 173 quater disp.att. c.p.c.: si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Rinaldo Pietrogrande depositata presso la Cancelleria del Tribunale.

Stato dell'immobile: libero da persone e cose

Prezzo di vendita:

euro 42.000,00 (quarantaduemila/00) ridotto a seguito del precedente secondo esperimento.

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari ad euro 31.500,00).

Rilancio Minimo: Euro 1.000,00 (mille/00).

****

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti il giorno 30/09/2026 alle ore 15.30 LOTTO UNICO.

LOTTO	**ORE**	GIORNO
LOTTO UNICO	**15.30**	**30/09/2026**

che si svolgerà presso lo studio del Curatore - **Via G. Reni n. 8** in **Padova** procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso. Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita (l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n. 32/15 se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte);

DETERMINA

A. **le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE ANALOGICHE:**

1) le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate

entro le ore 12:00 del 29/09/2026

presso lo **studio del Curatore a Padova**, previo appuntamento. 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 Dott. Gianluca Vindigni, 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 ricevente annota la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

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

2) l'offerta può essere formulata personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura speciale notarile anteriore alla presentazione stessa; i procuratori se legali

possono altresì formulare 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 (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno inoltre essere allegate 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 società o persona giuridica, l'offerta dovrà indicare ragione/denominazione sociale, 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; deve inoltre allegare certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- 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. Deve inoltre allegare copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta dovrà inoltre 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 avviso, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- la dichiarazione dell'offerente di avere attentamente esaminato lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare oggetto dell'offerta, inclusa la relativa situazione catastale, edilizia ed urbanistico-amministrativa, nonché il contenuto della perizia redatta dal C.T. del Fallimento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare le relative condizioni ivi indicate;

3) all'offerta dovrà essere allegato, oltre alla documentazione sopra specificata, **un assegno circolare non trasferibile** intestato al **"Trib. PD - Fall. F.A. Costruzioni Srl in Liq. N. 174/2015",** per un importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno ai sensi dell'art. 587/II c.p.c..

B. **le seguenti modalità di presentazione delle OFFERTE TELEMATICHE:**

1) L'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M. 32/15. L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ex art. 14 D.M. n. 32/15 se dopo l'invio dell'offerta la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

2) All'offerta vanno **allegati**:

a. **documento di identità** in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
b. **dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
c. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge

(salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

e. se il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, certificato o visura aggiornata del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri (eventualmente integrata da copia del verbale di conferimento degli stessi) ovvero la procura speciale notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g. se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, nonché dichiarazione di essere in possesso di tutti i requisiti necessari all'intestazione della proprietà del bene, pena la decadenza e conseguente perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, in caso non si possa addivenire alla conclusione dell'atto traslativo;

h. la documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "*Tribunale di Padova*" alle coordinate bancarie *IBAN IT 33 E 01030 12104 000002591119*, causale: Cauzione "*Procedura Fall. F.A. Costruzioni Srl In Liq. N. 174/2015*" c/o Istituto Banca Montepaschi di Siena S.P.A. o in alternativa sul conto del gestore della vendita telematica.

3) Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del DPR n.68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM n.32 del 2015).

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art.15 D.M. n. 32/2015.

***

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 del fallimento di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 l.f. e del 572, terzo comma c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente il giorno e l'ora sopra indicati in caso di offerta analogica e, in caso di offerta non analogica, a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara.

In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o in via telematica; 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.

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 dovrà vedere l'offerente unico ed esclusivo utilizzatore del bene aggiudicato.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una **gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. 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 accompagni la cauzione di maggiore 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).

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato entro **120 giorni** dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto dal miglior offerente. 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 dell'atto notarile di trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e il miglior offerente perderà la cauzione versata. Il trasferimento del compendio immobiliare dovrà essere perfezionato mediante la sottoscrizione, in forma notarile, di contratto di compravendita, entro e non oltre il termine sopra indicato (120 giorni dalla data di individuazione del migliore offerente), a ministero del Notaio individuato dalla procedura. I costi notarili dell'atto di compravendita sono a carico integrale ed esclusivo del migliore offerente. Ogni onere fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente.

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.

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.

Sono a carico dell'aggiudicatario le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri per lo smaltimento di ogni rifiuto riscontrabile in loco.

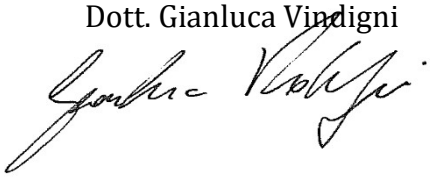
L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Curatore e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

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

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia possono essere scaricati dal sito internet: www.tribunale.padova.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) o mediante richiesta all'indirizzo info.studiovindigni@gmail.com. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Dott. Gianluca Vindigni, con Studio in Padova (PD) in via G. Reni n. 8 – Padova (telefono 0497961757 Fax 0497964902 e-mail info.studiovindigni@gmail.com).

Padova, 25 agosto 2026

Il Curatore

Dott. Gianluca Vindigni