

TRIBUNALE DI PADOVA

Concordato Preventivo n. 20/2017

AVVISO di PROCEDURA COMPETITIVA ex art. 107 ss. L.F. in data **10 MARZO 2026**

LOTTO 1 V° INCANTO e LOTTO 3 III° INCANTO - Vendita beni immobiliari

Il Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in intestazione, dott. *Emanuele Carraro*, con studio in Padova, Galleria Trieste n. 6, telefono 049/66.47.11, fax 049/875.51.50, mail carraro@bcnsrl.it,

PONE IN VENDITA

al maggior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. L.F., i beni immobili di proprietà della Società in Concordato Preventivo.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in Galleria Trieste n. 6 – PADOVA, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi del V° INCANTO dei seguenti immobili:

LOTTO N. 1

Fabbricato ad uso artigianale - industriale sito nel Comune di Saonara e Padova (PD) in Via Veneto

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto del presente lotto risultano catastalmente censiti:

Al N.C.E.U. Comune di Saonara (PD)

Fg. 7 - Part. 400 - sub 1 - cat D/7 - R. € 29.746,10

Fabbricato insistente su area così censita al N.C.T.:

Fg. 7 - Part. 400 - Ente Urbano – 8.654 mq

Al N.C.T. del Comune di Padova

Fg. 164 – Part. 611 – 860 mq – Seminativo arborato – cl. 5 – RD € 2,69 – R.A. 3,33

STATO

Occupato con contratto di locazione del 4.6.2018, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Padova 2 in data 8 giugno 2018 al n. 10299 S. 1T A.P., con durata pari a 6 anni, rinnovato.

L'unità immobiliare viene posta in vendita al maggior offerente, quale LOTTO 1, al seguente valore:

Lotto	BASE ASTA	CAUZIONE
1	2.214.000,00	10%

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta; saranno quindi ritenute valide offerte che indichino un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base d'asta (offerta minima pari ad € 1.660.500,00).

Trattasi del III° INCANTO dei seguenti immobili:

LOTTO N. 3

Trattasi di piena proprietà di area composta da terreno edificabile in zona industriale a Padova e Saonara in via Canada.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto del presente lotto risultano catastalmente censiti:

Al N.C.T. del Comune di Padova

Fg. 164 – Part. 610 – 819 mq – Seminativo arborato – cl. 5 – RD € 2,56 – R.A. 3,17

Fg. 164 – Part. 398 – 1.607 mq – Seminativo arborato – cl. 4 – RD € 8,33 – R.A. 7,47

Al N.C.E.U. Comune di Saonara (PD)

Fg. 7 - Part. 443 - cat F/1 – 2.516 mq

Fabbricato insistente su area così censita al N.C.T.:

Fg. 7 - Part. 443 - Ente Urbano – 2.516 mq

STATO

Libero.

L'unità immobiliare viene posta in vendita al maggior offerente, quale LOTTO 3, al seguente valore:

Lotto	BASE ASTA	CAUZIONE
3	553.500,00	10%

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta; saranno quindi ritenute valide offerte che indichino un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base d'asta (offerta minima pari ad € 415.125,00) stante la necessità emersa di eseguire dei lavori di bonifica sul terreno il cui importo è preventivabile in circa Euro 60.000,00.

*** **

Modalità di presentazione delle offerte e della eventuale gara

- 1) Gli interessati dovranno far **pervenire la propria offerta irrevocabile d'acquisto**, redatta in carta resa legale (con marca da bollo da € 16,00) presso lo studio del sottoscritto Liquidatore Giudiziale, in Padova – Galleria Trieste n. 6,

entro le ore 15:30 del 10.03.2026

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "*Tribunale di Padova – C.P. n. 20/2017 - Offerta d'acquisto lotto n. _____*".

L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "*irrevocabile*" e dovrà contenere:

- a) se formulata da persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale fax e p.e.c., e 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 il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di "comunione legale dei beni" o in regime di "unione civile" o "convivenza ex L. n. 76/2016", dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza, e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge o del soggetto in regime di unione civile o convivenza (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- b) se formulata da persona fisica minorenni, oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà e la menzione degli estremi della autorizzazione del giudice tutelare;
 - c) se formulata da impresa commerciale o altro ente, la ditta ovvero la ragione/denominazione sociale dell'ente, la sede legale, eventuale fax e p.e.c., il codice fiscale dell'offerente, nonché il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
 - d) l'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce (C.P. n. 20/2017, lotto n. _____);
 - e) la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto della piena proprietà dell'immobile, come sopra identificato e descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
 - f) la dichiarazione di aver preso attenta visione della perizia di stima e del presente bando, e di accettare integralmente le relative condizioni ivi indicate;
 - g) la dichiarazione di avere attentamente esaminato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
 - h) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, non inferiore al prezzo base d'asta.
- 2) A corredo dell'offerta dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa di cui sopra:
- a) il documento d'identità e il codice fiscale del/i sottoscrittore/i dell'offerta, nonché dell'eventuale coniuge dell'offerente e/o del soggetto in regime di unione civile o convivenza ex L. n. 76/2016 e/o dell'eventuale persona fisica minorenni per cui l'offerta è formulata;
 - b) se l'offerta è formulata per persona fisica minorenni, anche la copia autentica della autorizzazione del giudice tutelare;
 - c) se l'offerta è formulata da impresa commerciale o altro ente, anche la visura camerale aggiornata non anteriore a tre mesi e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta;
 - d) uno o più assegni circolari intestati al "C.P. n. 20/2017 - Tribunale di Padova", di importo complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione dell'offerta medesima.

Qualora fossero già pervenute offerte irrevocabili al Liquidatore Giudiziale accompagnate da deposito cauzionale, a fronte delle quali quest'ultimo ha attivato la presente procedura competitiva, potrà essere ritenuta valida la cauzione già versata. In tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata copia dell'assegno già trasmesso al Liquidatore Giudiziale.

- 3) Le offerte saranno ritenute invalide se prive dei contenuti di cui al punto 1, ovvero se carenti anche di uno soltanto degli allegati di cui al punto 2.
- 4) **L'apertura delle buste avverrà davanti al Liquidatore Giudiziale, presso il suo studio in Padova – Galleria Trieste n. 6,**

alle ore 16:00 del 10.03.2026

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità della offerta. In mancanza di presentazione di offerte valide entro il termine sopra previsto, la procedura competitiva sarà dichiarata deserta.

- 5) Nel caso di unica offerta, o in mancanza di offerenti in aumento, il Lotto sarà aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se non comparso alla gara. Se tutte le maggiori offerte risulteranno di eguale importo, e non saranno formulate offerte in aumento, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che avrà consegnato per primo la propria offerta irrevocabile, in base alla data e all'ora del ricevimento.

In ipotesi di pluralità di offerte valide, dopo l'apertura delle buste il Liquidatore Giudiziale procederà immediatamente a indire una gara informale tra gli offerenti presenti, e ciò sulla base dell'offerta con il prezzo maggiore e con rilancio minimo di

	RILANCIO MINIMO
LOTTO n. 1	€ 20.000,00
LOTTO n. 3	€ 5.000,00

Trascorsi 30 secondi dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente, ovvero a quello che avrà offerto il prezzo maggiore.

Nel caso di mancanza di offerenti in aumento, e se tutte le offerte risultassero di eguale importo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo; nel caso di ulteriore parità, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che avrà consegnato per primo la propria offerta irrevocabile, in base alla data e all'ora del ricevimento.

Gli assegni circolari consegnati dai non-aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario saranno versati sul conto corrente della Procedura e la cauzione sarà trattenuta dal Liquidatore Giudiziale, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento. L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto notarile di compravendita infra previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

Principali condizioni della vendita

- 6) **Il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche entro e non oltre il 30.04.2026** a ministero di un Notaio del territorio del Comune di Padova che l'aggiudicatario dovrà designare, comunicandolo per iscritto al Liquidatore Giudiziale, entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione. In difetto di tale comunicazione, il Notaio sarà designato dal Liquidatore Giudiziale medesimo e sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario, anche tramite fax o p.e.c.. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.
- 7) Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima degli arch. Mauro Bassini e Fabrizio Fontana 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 (nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, ad eventuali costi di bonifica, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura, nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate – ad es., la cessione dei terreni esterni al condominio, la realizzazione dell'invarianza idraulica, ecc.), 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, e rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.
- 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.
- 8) Il prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione, dovrà essere pagato contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, e ciò mediante
- i) imputazione a titolo di acconto delle somme trattenute dal Liquidatore Giudiziale a titolo di cauzione;
 - ii) assegni circolari e/o bonifico bancario BIR, a titolo di saldo, per l'importo residuo.

Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, inerenti e conseguenti la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente, così come gli eventuali oneri e spese per l'asporto e lo smaltimento di eventuali rifiuti liquidi e/o solidi.

- 9) Ai sensi dell'art. 108, 2° comma, l.fall., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, una volta stipulato l'atto notarile di trasferimento e riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite dal Liquidatore Giudiziale, e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Avvertenze sulla procedura competitiva

- 10) Il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere, interrompere 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. Inoltre, resta salva ogni altra facoltà degli Organi della Procedura prevista dagli artt. da 107 ss. l.fall. e, in generale, da ogni altra norma di legge. In particolare si avverte che, **i)** ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l.fall., *"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 **ii)** ai sensi dell'art. 108, 1° comma, l.fall. *"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'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato"*.
- 11) Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/03.
- 12) Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente bando, 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.
- 13) Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Liquidatore Giudiziale Dott. *Emanuele Carraro*, Galleria Trieste n. 6 - 35121 Padova (tel. 049/66.47.11 - fax 049.875.51.50 - mail carraro@bcnsrl.it). La relativa pubblicità verrà eseguita su "IL GAZZETTINO", oltre che sul P.V.P. e sui siti internet, www.astalegale.net e www.tribunale.padova.it, www.asteimmobili.com - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it.

Padova, 9 gennaio 2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. *Emanuele Carraro*

