

**TRIBUNALE DI PADOVA**
Sezione I civile

Procedura: L.G. n. 53/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola ROSSI

Curatore: Dott. Tomaso LO RUSSO

* * *

AVVISO DI VENDITA EX ARTT. 216 E SS. CCII

Il sottoscritto curatore dott. Tomaso Lo Russo con studio a Padova in via Rezzonico n. 6, nominato curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 53-2025; visto il Programma di Liquidazione ai sensi dell'art. 213 CCII approvato dagli organi della procedura concorsuale;

AVVISA

che il giorno **25/02/2026** alle **ore 15.30** si darà luogo alla vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e secondo le modalità di seguito indicate.

FISSA**LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**
PRIMO ESPERIMENTO

del bene immobile oggetto dell'elaborato di stima redatto da parte del perito immobiliare della procedura arch. Mauro Bassini di Rubano (PD) del 23.10.2025 depositata agli atti, cui si rinvia per quanto di seguito non espressamente richiamato.

LOTTO UNICO

- **Descrizione:** porzione di capannone artigianale con terreno pertinenziale comune. Detta porzione comprende un laboratorio con annessi *open space*, ufficio, spogliatoi e servizi al piano terra.
- **Ubicazione:** Comune di Bagnoli di Sopra (PD), Viale Dell'Industria 2
- **Diritto venduto:** piena proprietà
- **Identificazione catastale:**
Comune di BAGNOLI DI SOPRA (Codice A568) Catasto dei Fabbricati
Foglio 13, particella 281, sub 5, Categoria D/7, Rendita euro 6.200,00
- **Occupazione:** libero.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 430.000,00 (Euro quattrocentotrentamila/00).

NON SONO AMMISSIBILI OFFERTE INFERIORI AL PREZZO BASE DELLA VENDITA, POSTO CHE ESSO CORRISPONDE AD UN'OFFERTA CHE LA PROCEDURA HA GIÀ RICEVUTO.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si richiama il Disciplinare approvato dalla "Società per lo Sviluppo Economico del Conselvano S.p.A." (ora Agenzia Per La Trasformazione Territoriale In Veneto S.P.A. In Liquidazione) con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 15 novembre 1995, su delega dell'assemblea dei soci del 7 luglio 1995, modificato con successivo verbale del Consiglio di Amministrazione in data 9 aprile 1997 e la relativa Convenzione con il Comune di Bagnoli, approvata con delibera comunale del 20.11.2001.

È onere degli interessati/offerenti verificare ed assumere ogni informazione presso gli enti competenti circa i vincoli derivanti dai predetti atti e convenzioni.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona-mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf;

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del Curatore a Padova in Via Rezzonico, 6

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul **conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico srl, IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203, causale: "Cauzione L.G. 53/2025 TRIBUNALE DI PADOVA"**
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a **L.G. 53/2025 TRIBUNALE DI PADOVA**.

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 24/02/2026 alle ore 12.00.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni o, nel caso di offerente cartaceo, non venga riscontrata l'allegazione dell'assegno circolare, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve depositare l'offerta in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del curatore, la data, il 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.

Il pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) deve essere effettuato applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare):
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
 - 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 all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, 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;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - 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 in favore del:
 - o presentatore;
 - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

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.

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

3. - APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso la sala aste di **A.P.E.P. Padova, Via Piccinato 9/4, Centro Direzionale Meta, sala Aste.**

Il curatore utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso la sala aste di **A.P.E.P. Padova, Via Piccinato 9/4, Centro Direzionale Meta, sala Aste.**

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 2.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il curatore procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora sia pervenuta al curatore un'offerta d'acquisto irrevocabile e cauzionata, su impulso della quale il curatore abbia attivato la vendita, sarà ritenuto valido il deposito cauzionale già versato alla procedura, fermo restando l'obbligo di depositare, ai fini della partecipazione alla gara, offerta di acquisto in conformità al presente bando (salva la facoltà del curatore, in mancanza di ulteriori offerte, di procedere con l'aggiudicazione a favore dell'offerente che ha dato impulso all'emissione del bando d'asta).

In tal caso all'offerta, oltre a quanto previsto dal presente bando, dovrà essere allegata copia dell'assegno circolare già trasmesso al Curatore o della contabile relativa al bonifico bancario già effettuato a titolo di cauzione.

4 - TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile, presso Notaio del distretto di Padova individuato dalla Procedura ed a spese della parte acquirente; ogni onere notarile e fiscale inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente.

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.

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 non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali e non prorogabile) tramite assegno circolare intestato a L.G. 53/2025 TRIBUNALE DI PADOVA** o **tramite bonifico bancario** alle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura di liquidazione giudiziale che saranno tempestivamente comunicate dal Curatore all'aggiudicatario.

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 della stipula dell'atto notarile di trasferimento. Il prezzo potrà essere pagato con il ricavo di mutuo ipotecario avente garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra nel termine suindicato da parte dell'aggiudicatario, **l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno**. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Dal momento del trasferimento della proprietà saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi a detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

5 - PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo

dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6 - AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Ai sensi dell'art. 217, comma II, CCII, 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.

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - FORO COMPETENTE

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, 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 tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

8 - PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del curatore dott. Tomaso Lo Russo, in Padova, via Rezzonico n. 6, Tel. 049.8766062, indirizzo mail tomaso.lorusso@gmail.com, e sui siti internet autorizzati dal Ministero della Giustizia www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, nonché sui portali commerciali



www.immobiliare.it, www.idealista.it, oltre che sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

Il presente avviso di vendita 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 disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Padova, 10/12/2025



Il Curatore

Dott. Tomaso Lo Russo

