

Tribunale Civile e Penale di Padova
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 80/2017
AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA
ex artt. 107 e ss. L.F.

* * *

Il sottoscritto dott. Alessandro Baracco, Curatore del Fallimento ARTELECTRA S.A.S. DI ROVERONI PAOLO & C. e del socio accomandatario in proprio ROVERONI PAOLO, previa autorizzazione degli Organi della Procedura,

RENDE NOTO

che è pervenuta da un soggetto, le cui generalità sono conservate agli atti della Procedura, un'offerta base di euro 38.750,00 per l'acquisto della quota indivisa pari a 1/4 della piena proprietà del compendio immobiliare sotto descritto, corredata dalla cauzione iniziale pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile dell'importo di euro 3.875,00 già consegnato alla Curatela; che tale soggetto è pertanto ammesso quale offerente base, essendo l'offerta già irrevocabilmente formulata e assistita dalla cauzione prevista dal presente avviso; che la Procedura intende verificare l'eventuale presentazione di offerte migliorative e, in difetto, aggiudicare la quota al predetto offerente base.

PONE PERTANTO IN VENDITA

mediante procedura competitiva, esclusivamente la quota indivisa pari a 1/4 della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, acquisita all'attivo del Fallimento del sig. Roveroni Paolo.

LOTTO UNICO

Oggetto della vendita

Quota indivisa pari a 1/4 della piena proprietà di un appartamento con garage, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Valla", sito nel Comune di Padova, con accesso da Via Lorenzo Valla n. 1. L'abitazione è posta al primo piano ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno e terrazzo; al piano terra è presente un garage. Il tutto è descritto nella relazione di stima del dott. geom. Sergio Fontolan del 25 febbraio 2026, alla quale si rinvia integralmente.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Padova: (abitazione) foglio 181, particella 200, subalterno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita euro 537,12; (garage) foglio 181, particella 200, subalterno 14, categoria C/6, classe 8, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita euro 53,20; oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni condominiali.

Situazione urbanistica e stato del bene

La relazione di stima richiama la Licenza di Costruzione n. 45 Reg. e n. 5238/1964 Prot., l'abitabilità n. 4 Reg. e n. 731 Prot., la domanda di condono edilizio n. 12507 Reg. e prot. n. 21114 del 28 marzo 1986 e l'attestazione del 12 dicembre 2022 relativa al maturato silenzio-assenso. Il perito evidenzia profili controversi e non esprime certezza sulla conformità urbanistica dei manufatti. Ogni interessato è onerato di esaminare la perizia e di svolgere, a propria cura e spese, ogni verifica tecnica, catastale, urbanistica e amministrativa ritenuta opportuna.

Offerta base, offerta migliorativa e cauzioni

LOTTO	OFFERENTE BASE	OFFERTA BASE	OFFERTA MIGLIORATIVA	CAUZIONE INIZIALE
-------	-------------------	--------------	-------------------------	----------------------

			MINIMA	
Quota indivisa 1/4	Offerente base (generalità agli atti della Procedura)	€ 38.750,00	€ 39.750,00	10% dell'offerta

La cauzione è pari al 10% dell'offerta. In caso di aggiudicazione, la cauzione sarà imputata in conto prezzo; per i non aggiudicatari sarà restituita senza interessi secondo le modalità della Procedura.

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

Le offerte migliorative dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del Curatore Fallimentare dott. Alessandro Baracco, in Padova, Via Porciglia n. 14, **entro le ore 12:00 del giorno 24.11.2026**. La busta dovrà recare esclusivamente la dicitura: "Tribunale di Padova - Fallimento n. 80/2017 - Offerta migliorativa quota indivisa 1/4 immobile Via Lorenzo Valla n. 1".

L'offerta migliorativa dovrà essere irrevocabile, sottoscritta, avere ad oggetto esclusivamente la quota di 1/4, recare un prezzo non inferiore a euro 39.750,00, accettare integralmente il presente avviso e la relazione di stima ed essere corredata da cauzione iniziale pari al 10% del prezzo offerto, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "TRIBUNALE DI PADOVA - FALL. ARTELECTRA S.A.S. DI ROVERONI PAOLO & C. N. 80/2017".

L'offerta dovrà inoltre contenere i dati identificativi completi dell'offerente, l'indicazione degli eventuali poteri di rappresentanza, il recapito PEC o e-mail per le comunicazioni e la dichiarazione di avere preso integrale visione del presente avviso, della perizia e dei relativi allegati.

Saranno invalide le offerte inferiori a euro 39.750,00, non irrevocabili, non sottoscritte, prive della cauzione richiesta o degli elementi essenziali necessari a identificare l'offerente, il bene e il prezzo.

POSIZIONE DELL'OFFERENTE BASE

L'offerente base ha già presentato offerta irrevocabile per euro 38.750,00 e ha contestualmente costituito la cauzione iniziale di euro 3.875,00 mediante assegno circolare non trasferibile consegnato alla Curatela. L'offerta base è pertanto già validamente costituita e cauzionata ai fini della presente procedura competitiva e non necessita di ulteriore conferma

APERTURA DELLE BUSTE, GARA E AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avverrà presso lo studio del Curatore, in Padova, Via Porciglia n. 14, **il giorno 25.11.2026 alle ore 15:00**.

In assenza di offerte migliorative valide, la quota sarà aggiudicata all'offerente base al prezzo di euro 38.750,00.

In presenza di una o più offerte migliorative valide, sarà svolta una gara informale tra l'offerente base e gli offerenti migliorativi presenti o rappresentati. Il prezzo iniziale sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta e il rilancio minimo sarà pari a euro 1.000,00. La quota sarà aggiudicata al soggetto che avrà formulato l'offerta più elevata.

Qualora nessuno effettui rilanci, la quota sarà aggiudicata al titolare della maggiore offerta già depositata. In caso di parità tra offerte migliorative, prevarrà, nell'ordine, l'offerta assistita dalla cauzione maggiore, quella recante il termine di pagamento più breve e, infine, quella depositata anteriormente.

L'offerente base potrà stipulare con gli altri comproprietari, senza partecipazione o responsabilità della Curatela, un preliminare relativo alle loro quote, sottoposto alla condizione sospensiva dell'effettiva aggiudicazione al medesimo della quota fallimentare. La Curatela trasferirà la propria quota esclusivamente in esecuzione dell'aggiudicazione competitiva.

PAGAMENTO DEL SALDO E STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

La cauzione iniziale dell'aggiudicatario resterà acquisita dalla Procedura e sarà imputata in conto prezzo al momento del pagamento del saldo; le cauzioni dei non aggiudicatari saranno restituite senza interessi secondo le modalità indicate dalla Curatela.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione iniziale già versata, dovrà essere integralmente corrisposto entro e non oltre 120 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Sul prezzo base di euro 38.750,00, la cauzione iniziale è pari a euro 3.875,00 e il saldo residuo è pari a euro 34.875,00. In caso di aggiudicazione a un prezzo superiore, cauzione e saldo saranno determinati sul prezzo effettivo di aggiudicazione.

Il saldo residuo dovrà essere versato, entro il predetto termine massimo di 120 giorni, mediante bonifico sul conto della Procedura ovvero deposito prezzo presso il notaio rogante, secondo le indicazioni della Curatela. Entro il medesimo termine dovrà essere stipulato il contratto definitivo di compravendita. Prima dell'integrale pagamento e della stipula del definitivo non avverranno trasferimento, consegna, immissione nel possesso o attribuzione del godimento della quota o dell'immobile.

Qualora l'offerente base risulti aggiudicatario e si avveri la condizione sospensiva del preliminare stipulato con gli altri comproprietari, potrà essere stipulato, entro 120 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, un unico atto definitivo avente ad oggetto l'intero compendio; la Curatela interverrà esclusivamente quale venditrice della quota aggiudicata e riceverà separatamente il relativo prezzo. Qualora risulti aggiudicatario un soggetto diverso dall'offerente base, il contratto definitivo di compravendita avrà ad oggetto esclusivamente la quota della Procedura e dovrà essere stipulato entro il medesimo termine di 120 giorni.

DECADENZA E CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO

Il mancato integrale versamento del saldo entro 120 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva o la mancata stipula del contratto definitivo entro il medesimo termine, per causa imputabile all'aggiudicatario, determineranno la decadenza dall'aggiudicazione.

In caso di decadenza per fatto imputabile all'aggiudicatario, la cauzione sarà acquisita alla Procedura, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, nei limiti consentiti dalla legge. Il Curatore potrà interpellare il successivo miglior offerente secondo l'ordine risultante dal verbale di gara.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita ha ad oggetto esclusivamente la quota indivisa pari a 1/4 e avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto risultante dalla perizia.

L'acquirente subentrerà nella comunione senza acquisire il godimento esclusivo di porzioni determinate, salvo il caso di acquisto contestuale delle restanti quote.

La vendita concorsuale non è soggetta alle garanzie per vizi o mancanza di qualità nei limiti consentiti dalla legge. Tutte le verifiche tecniche e giuridiche sono a carico degli interessati.

Spese, imposte e oneri del trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, salvo quelli che per legge non possano essergli posti a carico.

Restano ferme le facoltà degli Organi della Procedura ai sensi degli artt. 107 e 108 L.F., compresa la sospensione in presenza di offerta irrevocabile migliorativa non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Per ragioni di minimizzazione dei dati personali, le generalità dell'offerente base non sono riportate nel presente avviso destinato alla pubblicazione. Le generalità e la documentazione identificativa

dell'offerente base sono conservate agli atti della Procedura e saranno utilizzate esclusivamente per lo svolgimento della procedura competitiva e per gli adempimenti conseguenti.

Maggiori informazioni e richieste di visita potranno essere rivolte al Curatore Fallimentare dott. Alessandro Baracco, con studio in Padova, Via Porciglia n. 14, tel. 347 0848851, e-mail: a.baracco@studiobaracco.it.

Padova, 22 ottobre 2026

Il Curatore Fallimentare
dott. Alessandro Baracco