

ISTANZA N. 013
30/10/2024

Descrizione: **istanza vendita lotto unico terreno Santa Maria di
Sala 1° esperimento**

Procedura: **[REDACTED]**
147/2020 Nr

Tipologia Procedura: **Fallimento**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Paola Rossi**

Curatore: **Dott.ssa Alessia Arpi**



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO: “**[REDACTED]**” con sede legale in
[REDACTED]), Via **[REDACTED]**

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Paola Rossi**

CURATORE: **Dott.ssa Alessia Arpi**

Fall. n.

147
/2020

G.D.
Dr.ssa

Rossi

Oggetto : istanza per la di vendita del terreno di proprietà del fallimento sito nel Comune di Santa Maria di Sala (VE) Frazione Caselle - Lotto Unico Perizia di stima arch. Chiara Scapin - ex art.107 L.F. – 108 L.F tramite procedure competitive

la sottoscritta Curatrice della procedura a margine,

p r e m e s s o

- che la società in epigrafe è stata dichiarata fallita in data 10.12.2020;
- che la società fallita **[REDACTED]** risulta essere proprietaria nel Comune di Santa Maria di Sala (VE), località Caselle, in piena proprietà di una piccola area edificabile, identificata al N.C.T. del Comune di Santa Maria di Sala al Foglio 19, particella 1172, di complessivi catastali 111, costituente congiuntamente al mappale 1002, quest’ultimo intestato ad un terzo soggetto estraneo alla procedura, un unico lotto urbanistico ricompreso nel piano di lottizzazione denominato “Rivale” autorizzato dal Comune di Santa Maria di Sala con C.E. n. 8639 del 15.07.2005 e successive varianti;



- che i beni come sopra identificati sono stati descritti e stimati dall'Arch. Chiara Scapin, con una integrazione a sua precedente perizia redatta per l'Esecuzione Immobiliare n. 299/2013 Tribunale di Venezia, relativa al mappale 1002; tenuto conto della tipologia, della dislocazione dello stesso e dell'andamento dell'attuale mercato, come segue:

Identificazione dei beni posti in vendita

Trattasi della piena proprietà di un terreno edificabile di complessivi catastali 111 sita in Santa Maria di Sala (VE) frazione Caselle. Tale terreno costituisce con il mappale 1002 il lotto urbanistico nr. 12 ricompreso nel piano di lottizzazione residenziale denominato "Rivale" autorizzato dal Comune di Santa Maria di Sala con C.E. n. 8639 del 15.07.2005 e successive varianti.

L'area ricade nel vigente strumento urbanistico in zona "Residenziale di espansione C2" e costituisce di fatto l'unghia interna del fossato di via Rivale, situata tra le vie Rivale e Via Salieri e risulta ad oggi urbanizzata. Trattasi di un area edificabile solamente riunita al mappale 1002.

C.T. - Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio 19, particella 1172

Regolarità urbanistica dei beni:

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dello Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala risultano rilasciati per il sopra indicato terreno i seguenti titoli edilizi:

- C.E. 8639 del 15.07.2005 per la realizzazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Rivale";
- C.E. 8639/2 del 14.09.2006 per modifiche volumetriche alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica;
- C.E. 8639/3 del 15.09.2006 per modifiche volumetriche alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica;
- C.E. 8639/4 del 03.12.2007 per modifiche volumetriche alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica;
- C.E. 8639/5 del 14.12.2007 per modifiche volumetriche alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica;
- C.E. 8639/6 del 02.12.2010 per modifiche volumetriche alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica;

Per l'ottenimento delle pratiche urbanistiche sono state sottoscritte:

- Convenzione Urbanistica a rogito del notaio Salvatore Maiello rep. 3112/5785 in data 05.07.2005;
- Convenzione urbanistica in variante a rogito del notaio Salvatore Maiello rep. 41145/13387 in data 15.03.2010.

Sono stati effettuati i seguenti collaudi:

- Collaudo parziale del 18.05.2011 effettuato dall'arch. Alessio Stocco in qualità di responsabile lavori pubblici del Comune di Santa Maria di Sala;



- Collaudo parziale del 18.12.2007 effettuato dall'arch. Alessio Stocco in qualità di responsabile lavori pubblici del Comune di Santa Maria di Sala;
- Collaudo parziale del 15.04.2013 effettuato dall'arch. Alessio Stocco in qualità di responsabile lavori pubblici del Comune di Santa Maria di Sala;

Regolarità Edilizia:

Per il lotto di cui al presente terreno è stato rilasciato P.d.C. n. 9312 del 27.03.2008 per la costruzione di 9 alloggi. Allo stato attuale il titolo risulta archiviato e quindi privo di efficacia.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Dalle visure ipotecarie relative all'area censita al foglio 19 mappale 1172 risulta la seguente formalità pregiudizievole:

- Iscrizione ipotecaria giudiziale annotata in data 13.01.2012 ai nn. R.P. 223 R.G. 1432 derivante da decreto ingiuntivo in data 10.01.2012 rep. 18 a favore di "Cassa di Risparmio del Veneto spa" C.F. 02089931204 per la somma complessiva di euro 600.000,00.

Valore di perizia: prezzo di stima euro 10.600,00.

Prezzo base di vendita del lotto: euro 10.600,00 (diecimilaseicento/00) come da valori di stima.

p r e m e s s o a l t r e s ì

- che per l'individuazione di eventuali migliori offerenti, è utile a parere della sottoscritta avvalersi di società specializzate nella gestione di servizi di pubblicità su quotidiani e siti internet del settore;
- che la società Astalegale.Net Spa risulta particolarmente attiva in questo periodo nella gestione della pubblicità legale e nella gestione delle procedure concorsuali;
- che a partire dal 20 febbraio 2018 al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati il curatore è tenuto ad effettuare la pubblicità prevista dall'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva sul portale PVP;

r i l e v a t o

- che la scrivente intende attivare delle procedure competitive ai sensi dell'art.107 ss L.F. per gli immobili descritti nelle premesse in lotto unico;
- che tali procedure competitive prevederebbero esperimenti di vendita da tenersi presso lo studio della Curatrice Fallimentare in Padova, Via Ugo Foscolo nr. 10, con primo esperimento a partire dal prezzo base d'asta pari al valore di stima attribuito dall'Arch. Chiara Scapin, come indicato nelle premesse, come dal bando di vendita allegato;



- che per contenere i costi posti a carico della procedura la curatela richiede in tale sede che il Giudice Delegato la dispensi dall'eseguire le pubblicazioni dell'avviso di vendita nei quotidiani, ritenendo che le pubblicazioni che verranno eseguite nei siti di vendita specializzati sopra indicati e nel Portale delle Vendite Pubbliche garantiscono già la massima informazione e partecipazione degli interessati alla procedura competitiva di vendita;
- che la sottoscritta, al fine di esperire le procedure competitive di vendita degli immobili di cui alla presente istanza, adempierà alle formalità previste dalla legge e di seguito specificate:
 - a) notifica del bando di gara conforme all'allegato agli eventuali creditori muniti di garanzia ipotecaria sugli immobili o ai creditori muniti di prelazione sugli stessi;
 - b) richiesta di pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet specializzati (www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.publiconline.it; www.tribunale.padova.giustizia.it);
 - c) pubblicazione prevista dall'art. 490 comma 1 c.p.c. sul PVP almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva;
- che il Comitato dei Creditori non è stato costituito per mancanza di adesioni, pertanto, tutte le attività demandate per legge al Comitato dei Creditori vengono svolte dal Giudice Delegato;

tutto ciò premesso,

ch i e d e

che la S.V. autorizzi la vendita ex art.107 LF dell'unità immobiliare indicata in premessa in lotto unico con base d'asta pari al valore di stima dell'arch. Chiara Scapin di euro 10.600,00, come indicato nelle premesse, o all'eventuale maggiore importo che dovesse essere offerto da potenziali acquirenti, oltre ad imposte e tasse a carico dell'aggiudicatario.

Il bando di vendita verrà notificato ai sensi di legge ad ognuno dei creditori ipotecari e a quelli muniti di prelazione sugli immobili posti in vendita almeno 40 giorni prima e verrà pubblicato e sui siti internet www.astalegale.net www.asteimmobili.it www.portaleaste.com ; www.publiconline.it; www.tribunale.padova.giustizia.it almeno 40 giorni prima.

L'individuazione degli eventuali aggiudicatari avverrà tramite gara – in caso di più offerte – che verrà eseguita presso lo Studio della Curatrice partendo dal prezzo base indicato o dal maggior importo eventualmente offerto agli aspiranti acquirenti. La sottoscritta Curatrice redigerà un verbale di gara che si concluderà con l'individuazione dei contraenti e la sottoscrizione dello stesso da parte di tutti i partecipanti.

ch i e d e a l t r e s ì



che la S.V. Ill.ma autorizzi fin d'ora, in caso di aggiudicazione degli immobili, l'eventuale trasferimento dei beni posti in vendita ai soggetti aggiudicatari mediante atto notarile di compravendita che sarà formulato in forma privatistica, ferme restando le formalità previste dall'art.107 c.5 LF e quanto previsto dall'art.108 c.2. LF.

chiede inoltre

che, in caso di mancata aggiudicazione degli immobili posti in vendita, la S.V. autorizzi la sottoscritta Curatrice ad esperire ulteriori procedure competitive, a distanza non inferiore di giorni 30 l'una dall'altra, alle medesime condizioni previste dal bando di vendita allegato, ad un prezzo base diminuito del 20% rispetto al precedente esperimento, ovvero in diversa misura inferiore in funzione di eventuali manifestazioni di interesse che possano essere pervenute da potenziali acquirenti.

Con deferente ossequio.

Padova, lì 30 ottobre 2024

Il curatore
(d^{ssa} Alessia Arpi)



Allegati:

1. perizia di stima degli immobili posti in vendita;
2. bozza bando di gara per vendita immobili in lotto unico;

